

REPORTE ANUAL QUE SE PRESENTA DE ACUERDO CON LAS DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL APLICABLES A LAS EMISORAS DE VALORES Y A OTROS PARTICIPANTES DEL MERCADO DE VALORES EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020



Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V.  
Blvd. Rotarismo número 1140, Piso 1, Culiacán, Sinaloa, México

Títulos en Circulación: Acciones Comunes Nominativas sin valor nominal serie única  
Mercados en donde cotiza: Bolsa Mexicana de Valores

Clave de Cotización: "Homex"

Las acciones de la emisora "Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V." se encuentran inscritas en la Sección de Valores del Registro Nacional de Valores y son objeto de cotización en la Bolsa Mexicana de Valores.

Homex reanudó su cotización en la Bolsa Mexicana de Valores con fecha 25 de octubre de 2015.

La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad del valor, solvencia de la emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el Reporte Anual, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las Leyes.

Reporte Anual que se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de Valores y a otros participantes del mercado correspondiente al año terminado el 31 de diciembre de 2020.

## Tabla de contenido

1.	INFORMACIÓN GENERAL	4
a)	Glosario de términos y definiciones	4
	Declaraciones a Futuro	7
b)	Resumen Ejecutivo	7
c)	Factores de Riesgo	14
d)	Otros Valores	23
e)	Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el Registro	23
f)	Destino de los fondos, en su caso	23
g)	Documentos de carácter público	23
2.	LA EMISORA	24
a)	Historia y Desarrollo	24
b)	Descripción del negocio	25
i)	Actividad Principal	25
ii)	Nuestros productos (Canales de distribución)	27
iii)	Nuestros mercados (Canales de distribución)	28
iv)	Patentes, licencias, marcas y otros contratos	28
v)	Principales clientes	28
vi)	Legislación aplicable y situación tributaria	30
vii)	Recursos humanos	31
viii)	Desempeño Ambiental	31
ix)	Información de mercado	32
x)	Estructura Corporativa	41
xi)	Descripción de sus Principales Activos	41
xii)	Procesos judiciales, administrativos o arbitrales	42
xiv)	Dividendos	43
3.	INFORMACIÓN FINANCIERA	44
a)	Información Financiera Seleccionada	44
b)	Información financiera por línea de negocio, zona geográfica	45
c)	Informe de créditos relevantes	45
d)	Comentarios y análisis de la Administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la Compañía	47
i)	Resultados de operación para el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2020, en comparación con el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2019 – NIIF	48
ii)	Resultados de operación para el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2019, en comparación con el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2018 – NIIF	49

iii)	Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital	50
iv)	Control interno	50
e)	Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas	51
4.	<b>ADMINISTRACIÓN</b>	<b>52</b>
a)	Audidores externos	52
b)	Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés	52
c)	Administradores y accionistas	53
d)	Estatutos sociales y otros convenios	58
e)	Otras prácticas de gobierno corporativo	65
5.	<b>MERCADO ACCIONARIO</b>	<b>66</b>
a)	Estructura Accionaria	70
i.	Accionistas Mayoritarios	70
b)	Comportamiento de la acción en el mercado de valores	70
c)	Formador de Mercado	71
6.	<b>PERSONAS RESPONSABLES</b>	<b>72</b>
a)	Equipo Administrativo	72
b)	Auditor Externo	73
c)	Informe Anual del Comité de Auditoría	74
7)	<b>ANEXOS</b>	<b>81</b>
a)	Estados financieros consolidados e Informe del auditor independiente Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V y Compañías subsidiarias 31 de diciembre de 2020 y 2019	A - 1
b)	Estados financieros consolidados e Informe del auditor independiente Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V y Compañías subsidiarias 31 de diciembre de 2019 y 2018	B - 2

## 1. INFORMACIÓN GENERAL

### a) Glosario de términos y definiciones

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

“Acción” o “Acciones” .....	Las acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, representativas del capital social, representando la parte fija y variable de dicho capital social.
“BMV” .....	Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
“CANADEVI” .....	Cámara Nacional de la Industria del Desarrollo y Promoción de Vivienda
“Compañía” .....	Homex, en conjunto con sus subsidiarias; en el entendido de que en ocasiones el contexto requiere que el término “Compañía” se refiera únicamente a Homex.
“CORETT” .....	Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra
“CNBV” .....	Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
“CONAVI” .....	Comisión Nacional de Vivienda.
“CONAPO” .....	Consejo Nacional de Población.
“Dólar(es)” o “Dls” .....	Dólar, moneda de curso legal en Estados Unidos de América
“Estados Unidos” .....	Estados Unidos de América.
“FONHAPO” .....	Fondo Nacional de Habitaciones Populares.
“FOVISSSTE” .....	Fondo para la Vivienda y la Seguridad y Servicios Sociales para los Trabajadores del Estado.
“Homex” .....	Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V.
“INDEVAL” .....	S.D. Indeval, S.A. de C.V., Institución para el Depósito de Valores.
“INEGI” .....	Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática.

“INFONAVIT” .....	Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores.
“INPC” .....	Índice Nacional de Precios al Consumidor.
“m2” .....	Metros cuadrados.
“NAFIN” .....	Nacional Financiera, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo.
“NIIF” o “IFRS” .....	Normas Internacionales de Información Financiera o International Financial Reporting Standard
“ONAVIS” .....	Organismos Nacionales de vivienda
“OREVIS” .....	Organismos Estatales de vivienda.
“peso(s)”, “M.N.” y “\$” .....	Peso, moneda nacional.
“PIB” .....	Producto interno bruto.
“PICSA” .....	Proyectos Inmobiliarios de Culiacán, S.A. de C.V.
“PROFEPA” .....	Procuraduría Federal de Protección al Ambiente.
“RNV” .....	Registro Nacional de Valores.
“RUV” .....	Registro Único de Vivienda.
“SEC” .....	Comisión de Valores y Mercados de Estados Unidos (Securities and Exchange Commission).
“SEDESOL” .....	Secretaría de Desarrollo Social.
“SEDI” .....	Sistema Electrónico de Envío y Difusión de Información de la Bolsa Mexicana de Valores.
“SEMARNAT” .....	Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales.
“SHCP” .....	Secretaría de Hacienda y Crédito Público.
“SHF” .....	Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo.
“SIFIC” .....	Sistema de Información Financiera Computarizada de la

Bolsa Mexicana de Valores.

“SOFOL” o “SOFOL” ..... Sociedades Financieras de Objeto Limitado.

“SOFOMES” o “SOFOM” ..... Sociedades Financieras de Objeto Múltiple.

“SOFTEC” ..... Empresa especializada en la consultoría e investigación  
inmobiliaria en México.

“TIIE” ..... Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio.

“UMA” ..... Unidad de Medida y Actualización.

“VSMM” ..... Veces Salario Mínimo Mensual.

## Declaraciones a Futuro

El presente reporte anual y los documentos a los que se hace referencia contienen declaraciones que consideramos “declaraciones a futuro”. Ocasionalmente podríamos hacer declaraciones a futuro en los eventos relevantes enviados a la BMV, en nuestro reporte anual a los accionistas, en prospectos, boletines de prensa y otros materiales impresos, así como en declaraciones verbales que hacen nuestros consejeros, directivos o empleados frente a analistas, inversionistas, representantes de los medios de comunicación y otros interlocutores. Algunas de estas declaraciones contienen palabras como “creemos”, “consideramos”, “esperamos”, “pretendemos”, “anticipamos,” “estimamos”, “estrategia”, “planes”, “pauta”, “cálculo”, “debería” y otras similares, aunque no son el único medio para identificar dichas declaraciones. Algunos ejemplos de declaraciones a futuro son:

- Proyecciones de ingresos, utilidad (pérdida) neta, utilidad por acción, inversiones en activos, dividendos, estructura de capital u otras razones o renglones financieros;
- declaraciones sobre nuestros planes, objetivos o metas, incluyendo aquellos relacionados con tendencias, competencia, normatividad y políticas gubernamentales con respecto a vivienda y tasas;
- proyecciones sobre nuestro desempeño económico futuro o el de México, y
- declaraciones o suposiciones relativas a dichas afirmaciones.

No debe confiarse en las declaraciones a futuro, que se basan en expectativas actuales. Las declaraciones a futuro no son garantía de realización y entrañan riesgos, incertidumbres y suposiciones. Nuestros resultados futuros pueden diferir notablemente de aquellos expresados en las declaraciones a futuro. Muchos de los factores que determinarán estos resultados y valores están más allá de nuestra capacidad para controlar o predecir. Todas las declaraciones a futuro y riesgos incluidos en este reporte anual corresponden a la fecha indicada en la portada de este reporte anual y se basan en información disponible para nosotros en dicha fecha. No tenemos la obligación de actualizar las declaraciones a futuro o factores de riesgo.

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

### b) Resumen Ejecutivo

Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V es una empresa desarrolladora de vivienda verticalmente integrada que se dedica al desarrollo, construcción y venta de vivienda de interés social, vivienda media y residencial en México. Nuestro principal objetivo como empresa es crear valor a nuestros accionistas y grupos de interés, mediante la construcción y administración de un sólido portafolio de desarrollos habitacionales. Para nosotros es importante tener una diversificación geográfica y de productos, es por ello que realizamos un análisis de mercado y rentabilidad al momento de decidir los mercados donde operamos buscando siempre que estos mercados nos generen un crecimiento rentable de mediano y largo plazo. Buscamos operar en mercados en los cuales podemos agregar valor a nuestros empleados, clientes y accionistas.

Debido a la existente demanda de vivienda y disponibilidad de financiamiento hipotecario por parte de los principales proveedores en México tales como el INFONAVIT, la banca comercial, el FOVISSSTE y otros fondos de vivienda estatales, particularmente en los segmentos de vivienda media e interés social, consideramos que dichos segmentos continuarán siendo un negocio atractivo. Para 2021 se estima una demanda de aproximadamente 805,420 hogares<sup>1</sup> debido a la formación de nuevos hogares, rezago habitacional, movilidad habitacional, una creciente población joven, altos índices de crecimiento urbano, y

---

<sup>1</sup>Fuente:[https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/616479/Demanda\\_de\\_vivienda\\_2021.pdf](https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/616479/Demanda_de_vivienda_2021.pdf)

una disminución en el número de ocupantes por vivienda. Esto se traduce en una oportunidad de mercado para la Compañía.

Desde 2017, hemos reducido nuestro enfoque y dependencia del programa de subsidios de vivienda dada la inestabilidad de dicho programa además de que existe suficiente demanda que no requiere de un subsidio para adquirir una vivienda; a su vez, hemos incrementado nuestra participación en el segmento de vivienda media lo cual también nos permite mejorar nuestra rentabilidad.

Desde el inicio de operaciones de la Compañía, Homex ha buscado tener procesos estandarizados que le permitan calcular los tiempos de construcción y entrega de viviendas, así como los pagos a proveedores y líneas de crédito, para reducir las necesidades de crédito y capital de trabajo. Procuramos construir cada una de las etapas de un desarrollo hasta que los compradores de cuando menos 10% de las viviendas planeadas para dicha etapa han obtenido la aprobación de los créditos hipotecarios. Procuramos mantener plazos de construcción cortos, de aproximadamente 14 semanas para vivienda de interés social horizontal, de aproximadamente 18 semanas para vivienda media horizontal y aproximadamente 24 semanas para vivienda de interés social vertical, utilizando nuestros sistemas de información y construcción basada en la ejecución de eventos. Este proceso nos permite aprovechar nuestro capital de trabajo, minimizando nuestros gastos generales y coordinando las cuentas por pagar con las cuentas por cobrar.

La Compañía utiliza sistemas de tecnologías de la información propios que posibilitan la integración y supervisión de cada uno de los aspectos de nuestras operaciones, incluyendo construcción, nóminas, compras, ventas, control de calidad, financiamiento, entrega y mantenimiento y adquisiciones de terrenos. Nuestros sistemas conectan a todas nuestras sucursales y nos ayudan a monitorear y controlar el proceso de construcción de viviendas, manejar las relaciones con los clientes y supervisar el proceso de financiamiento para nuestros clientes. Este modelo estandarizado constituye un componente integral de nuestro modelo de negocio. Nuestro sistema de tecnología de información estratégicamente respalda nuestras ventas y construcción, las que monitorea en tiempo real. Nuestra propia plataforma de tecnologías de la información es utilizada y adaptada, de ser necesario, para nuestros proyectos.

La viabilidad de los proyectos y elección de mercados donde operar se realiza con base en (i) las condiciones de mercado y demanda, (ii) la disponibilidad de financiamiento hipotecario, (iii) la competencia y oferta de producto disponible, así como en el análisis de la rentabilidad, viabilidad y riesgos de ejecución de cada proyecto. La Compañía busca tener un portafolio balanceado disminuyendo riesgos de concentración tanto por zonas geográficas como por segmentos de producto de interés social, vivienda media y residencial. Al 31 de diciembre de 2020 la Compañía tenía presencia en 8 ciudades con 11 proyectos.

Buscamos fomentar la lealtad de marca siendo la mejor oferta disponible y mejorando la calidad y el valor de nuestros proyectos mediante la construcción de conjuntos habitacionales funcionales y seguros donde las familias puedan disfrutar de una experiencia de vida que promueva la interacción social, así como el comercio, y donde los servicios y el entretenimiento sean apropiados. El enfoque del diseño de nuestros conjuntos habitacionales es el de mejorar la calidad de vida y realzar el valor de las viviendas y los proyectos. Procuramos que nuestros proyectos incluyan áreas comerciales, espacios para escuelas, instalaciones para guarderías, parques e iglesias, y espacios recreativos seguros que propicien la interacción social.

Desde 2018 la Compañía inicio un nuevo esquema de operación para ejecutar proyectos bajo el modelo “servicios de construcción y comercialización en terrenos de terceros” o llave en mano, donde Homex es contratada para la construcción y comercialización de un proyecto. Bajo este modelo de negocio, la Compañía puede desarrollar proyectos bajo tres esquemas: i) aportación de terreno o proyecto ii) continuación de un proyecto inconcluso ii) proyectos nuevos. En este modelo de negocio, Homex aporta su experiencia y know-how para el desarrollo exitoso de proyectos de vivienda y logra un ingreso por servicios

de construcción y comercialización. De manera importante, es un modelo de negocio que para Homex no es intensivo en requerimiento de capital e inversión, tiene menor riesgo y una tasa de retorno muy atractiva que le permite obtener un crecimiento más acelerado, flexible y rentable al generar un flujo de efectivo positivo en los proyectos que desarrolla.

A través de la incorporación de este tipo de proyectos la Compañía busca tener un portafolio balanceado disminuyendo riesgos de operación, financiamiento y liquidez. Este tipo de proyectos será clave en el modelo de negocio de la Compañía ayudando a tener un crecimiento ordenado y una mayor oportunidad de crecimiento futuro.

En 2020, la Compañía celebró siete nuevos contratos bajo el modelo de negocios “Servicios de construcción en terrenos de terceros” por un monto de \$1,335 millones con diferentes empresas privadas para el desarrollo de proyectos ubicados en los estados de Durango, Jalisco, Nayarit, Guerrero, Quintana Roo y Baja California Sur, la duración de dichas obras va de los 10 a los 39 meses de acuerdo con cada programa de ejecución de obra. Así mismo, la Compañía fue contratada para proporcionar servicios de asesoría y comercialización de las viviendas que construya.

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

Empleamos un sistema de construcción basado en moldes de aluminio. Este sistema mejora la eficiencia del proceso de construcción. Entre las ventajas de los moldes destacan:

- menor tiempo de construcción;
- mejor calidad y menos actividades de reproceso;
- capacidad para reutilizar el mismo molde en varios prototipos de viviendas; con vida calculada en 1,200 usos por molde;
- versatilidad, dado que posibilita rangos de construcción que van desde pisos sencillos hasta edificios de departamentos empleando el mismo sistema;
- ahorros de costos laborales;
- compatibilidad entre proveedores internacionales;
- beneficios desde el punto de vista ambiental, ya que, a diferencia de los métodos de construcción tradicionales, la construcción con moldes no utiliza madera y, por lo tanto, reduce nuestra huella de carbono y el impacto de nuestras operaciones en la deforestación, y durabilidad, debido a que se emplea concreto.

### **Información financiera**

El presente reporte anual contiene nuestros estados financieros consolidados auditados al 31 de diciembre de 2020 y 2019, 2018 y 2017, y sus resultados por los ejercicios concluidos en esas fechas.

Los estados financieros consolidados auditados correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, adjuntos han sido aprobados por el Comité de Auditoría y el Consejo de Administración el 28 de abril de 2020, respectivamente y por la Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas el 29 de abril de 2021.

Los estados financieros consolidados correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, adjuntos han sido auditados por Salles, Sainz – Grant Thornton, S.C. una Firma independiente de contadores públicos, sobre los cuales emitieron su opinión con fecha 31 de marzo de 2021. Nuestros estados financieros consolidados y otra información incluida en este reporte anual, a menos que sea indicado de otra manera, están expresados en pesos mexicanos.

Preparamos los estados financieros consolidados, incluidos en este reporte anual de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés).

### **Información adicional presentada**

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

Para conveniencia del lector se presenta en algunos casos la conversión de pesos a dólar estadounidense

Las tablas siguientes presentan la información financiera consolidada seleccionada para cada uno de los años indicados. La información al 31 de diciembre de 2020 y 2019, así como por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2018, se derivan y deben leerse conjuntamente con los estados financieros consolidados auditados aquí incluidos a partir de la página A-1-. Nuestros estados financieros consolidados, al igual que la otra información financiera incluida en este informe anual, están expresados en miles de pesos, con excepción de las razones, porcentajes, utilidad por acción, información operativa o salvo indicación en contrario.

La información en las tablas siguientes deberá leerse junto con “Comentarios y análisis de la Administración sobre la situación financiera y los resultados de operación y situación financiera de la Compañía” que se incluye en el punto 3 d) de este Reporte Anual.

### **Información sobre divisas**

A menos que se especifique lo contrario, “dólares” y “dólares estadounidenses” se refieren a la moneda de curso legal en los Estados Unidos de América; “pesos mexicanos” o “\$” se refieren a la moneda de curso legal en la República Mexicana.

**Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. y Compañías subsidiarias**  
**Información financiera consolidada seleccionada de la Compañía**

Por el año terminado al 31 de diciembre de

	2020	2019	2018
<b>(En miles de pesos, excepto especificado de otra forma)</b>			
<b>Información de los estados consolidados de resultados</b>			
Ingresos	979,933	1,181,804	1,074,202
Costo de ventas	866,331	982,431	845,671
Utilidad bruta	113,602	199,373	228,531
Gastos de operación	188,974	337,622	437,298
Otros (ingresos) gastos, neto	(514,725)	242,024	(1,350,899)
Utilidad de operación	439,353	(380,273)	1,142,132
Gastos por intereses y comisiones	49,851	58,628	120,429
Ingresos por intereses	(1,031)	(3,304)	(5,222)
(Utilidad) pérdida cambiaria, neta	(20,777)	(3,527)	(218)
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	411,310	(432,070)	1,027,143
Impuestos a la utilidad	-	(948,046)	165,675
Utilidad neta consolidada	411,310	515,976	861,468
Utilidad neta participación controladora	413,651	517,704	861,493
Pérdida neta participación no controladora	(2,341)	(1,728)	(25)
Promedio ponderado de acciones en circulación (miles)	801,535	801,535	801,535
Utilidad básica y diluida por acción de accionistas participación controladora (en pesos)	0.52	0.65	1.07

**Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. y Compañías subsidiarias**  
**Información financiera consolidada seleccionada de la Compañía**

Al 31 de diciembre

	2020	2019	2018
(En miles de pesos, excepto especificado de otra forma)			
<b>Información de los estados consolidados de posición financiera</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	42,112	22,642	100,222
Clientes, neto	37,718	30,914	52,550
Inventarios	2,339,770	2,991,987	2,743,615
<b>Total del activo circulante</b>	<b>2,551,109</b>	<b>3,215,964</b>	<b>3,233,374</b>
Inventarios	214,658	214,658	504,650
Maquinaria y equipo, neto	251,081	267,349	250,599
<b>Total del activo</b>	<b>3,073,070</b>	<b>3,756,256</b>	<b>4,025,996</b>
Deuda a corto plazo	46,100	615,395	12,634
Cuentas por pagar	2,630,735	3,340,053	3,505,040
Otros impuestos por pagar	1,359,804	1,299,512	1,034,021
<b>Total del pasivo a corto plazo</b>	<b>4,563,571</b>	<b>5,399,167</b>	<b>4,783,347</b>
Total del pasivo a largo plazo	35,462	294,163	1,695,610
Capital social	6,703,415	6,703,415	6,703,415
<b>Total del pasivo y capital contable</b>	<b>3,073,070</b>	<b>3,756,256</b>	<b>4,025,996</b>

Al y por el año terminado el 31 de diciembre de

	2020	2019	2018
(En miles de pesos, excepto especificado de otra forma)			
<b>Otros Datos Financieros</b>			
Depreciación y amortización	22,127	8,647	11,829
Margen Bruto (1)	11.59%	16.87%	24.14%
Margen Operativo (2)	44.84%	-32.18%	106.32%
Margen Neto (3)	41.97%	43.66%	80.20%
Otros Datos Financieros:			
Deuda Neta (4)	<b>36,752</b>	<b>627,753</b>	<b>472,752</b>
Razón de deuda total a capital contable	-0.05x	-0.34x	-0.23x
Razón de deuda total a activos totales	0.03x	0.17x	0.14x

- (1) Representa la utilidad o pérdida bruta dividida entre los ingresos totales.
- (2) Representa la utilidad o pérdida de operación dividida entre los ingresos totales.
- (3) Representa la utilidad o pérdida neta dividida entre los ingresos totales.
- (4) La deuda neta no es una medida financiera calculada conforme a las NIIF. Calculamos la deuda neta como la suma de toda la deuda menos el efectivo y los equivalentes de efectivo, cada uno de los cuales se calcula de acuerdo con las NIIF. Utilizamos la deuda neta como una medida de nuestro monto total de apalancamiento, ya que repercute en el efectivo acumulado en nuestros balances generales. Consideramos que la deuda neta proporciona información útil a los inversionistas, ya que refleja nuestra deuda real, así como nuestro efectivo y equivalentes de efectivo disponibles, que pueden ser utilizados para reducir dicha deuda. La deuda neta

tiene determinadas limitaciones importantes en tanto presupone el uso de nuestro efectivo y equivalentes de efectivo para pagar la deuda que está realmente en circulación y no para financiar actividades de operación o para inversión. El periodo de 2018 fue reclasificado para fines comparativos respecto a la reclasificación realizada en 2019.

**Conciliación de la deuda total a la deuda neta sin incluir intereses derivada de nuestra información financiera preparada conforme a las NIF**

	Al 31 de diciembre de 2020	Al 31 de diciembre de 2019	Al 31 de diciembre de 2018
<b>(En miles de pesos)</b>			
Deuda a corto plazo	46,100	615,395	12,634
Deuda a largo plazo	32,764	35,000	560,340
Deuda total	78,864	650,395	572,974
Efectivo y equivalentes de efectivo	42,112	22,642	100,222
<b>Deuda neta</b>	<b>36,752</b>	<b>627,753</b>	<b>472,752</b>

**Comportamiento de la Acción de la Compañía**

	<b>BMV</b>	
	Alto	Bajo
	<b>(Ps. por acción)</b>	
<b>2020</b>		
1 <sup>er</sup> Trimestre	0.091	0.039
2 <sup>do</sup> Trimestre	0.056	0.036
3 <sup>er</sup> Trimestre	0.052	0.042
4 <sup>to</sup> Trimestre	0.046	0.040
<b>2021</b>		
Enero	0.040	0.036
Febrero	0.067	0.039
Marzo	0.037	0.031
Abril*	0.027	0.028

Fuente: Homex con datos de Yahoo Finance,

\*al 27 de abril de 2021

### **c) Factores de Riesgo**

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

***Situación de liquidez, y otros asuntos relacionados pueden afectar la habilidad de la Compañía para continuar sus operaciones.***

La Compañía ha atravesado periodos de liquidez restringida lo cual ha afectado y pudiera afectar en un futuro la velocidad de construcción y por ende el crecimiento de la Compañía. Así mismo, la habilidad de la Compañía para continuar el crecimiento y rentabilidad de sus operaciones depende de otros factores tales como:

- La solidez total y estabilidad de las condiciones generales de la industria de la construcción
- Programas hipotecarios de instituciones financieras y programa de subsidios del gobierno
- Confianza del consumidor y nuestra habilidad para poder continuar, mantener y expandir nuestra base de clientes
- La disponibilidad de financiamiento adecuado en términos aceptables de parte de nuestros acreedores y proveedores y el poder mantener una relación de negocio con nosotros
- El otorgamiento y renovación de licencias y permisos de autoridades municipales y estatales; y,
- Nuevas regulaciones o políticas establecidas por el Gobierno mexicano

***Nuestro nivel de endeudamiento y otras obligaciones pueden seguir siendo altos lo cual puede afectar de manera negativa nuestros márgenes operativos.***

La Compañía aún tiene un nivel alto de pasivos, principalmente por pasivos relacionados a pago de obligaciones fiscales, así como deuda garantizada que aún no ha sido capitalizada de acuerdo con los Convenios Concursales. De conformidad con lo anterior, el nivel de pasivos actual de la Compañía implica un riesgo, y su reestructura financiera y operativa sigue en curso, por lo tanto, la Compañía puede seguir teniendo un nivel alto de pasivos durante ciertos periodos, y en consecuencia mantener un margen de operación limitado, el cual dependerá del desempeño operativo positivo de la Compañía. Asimismo, la Compañía puede no tener la capacidad para dar cumplimiento a las diversas obligaciones operativas y/o financieras previstas en los contratos celebrados con nuestros acreedores.

***La disminución de los créditos hipotecarios otorgados por las entidades financieras del sector público, de los cuales dependemos, o los retrasos en el desembolso de dichos créditos, así como cambios en las Políticas de Vivienda, podrían dar como resultado una disminución en nuestras ventas e ingresos.***

En México, el financiamiento hipotecario para el segmento de interés social proviene principalmente de entidades del sector público, tales como:

- el INFONAVIT, que se financia principalmente a través de deducciones obligatorias a la nómina bruta de los trabajadores del sector privado y de la bursatilización de créditos hipotecarios en los mercados de capital;
- el FOVISSSTE, que se financia principalmente a través de deducciones obligatorias a la nómina bruta de los trabajadores del sector público, y
- las instituciones hipotecarias del sector público, tales como la SHF, que se financian tanto a través de fondos propios como de fondos aportados por el Banco Mundial y un fideicomiso administrado por el Banco de México.

La disponibilidad de financiamiento y el volumen de los créditos hipotecarios que provienen de estas fuentes son limitados y pueden variar de un año a otro.

Las citadas entidades del sector público cuentan con amplias facultades discrecionales en cuanto a la asignación y las fechas de desembolso de los créditos hipotecarios la cual afecta directamente a la Compañía ya que dependemos de la disponibilidad de financiamiento hipotecario de parte de dichas entidades para lograr la mayoría de nuestras ventas de vivienda de interés social y vivienda media.

Por lo tanto, nuestros resultados financieros se pueden ver afectados por las políticas y los procedimientos administrativos del INFONAVIT, el FOVISSSTE y la SHF, así como por la política de vivienda del gobierno federal<sup>2</sup> tales como programas de subsidio a la vivienda y/o reglas de ordenamiento urbano. Es importante enfatizar que el INFONAVIT y el FOVISSSTE continúan siendo la principal fuente de financiamiento para los clientes de vivienda de interés social y vivienda media en los últimos años. Las políticas futuras del gobierno en materia de financiamiento para vivienda podrían limitar u ocasionar retrasos en la disponibilidad de financiamiento hipotecario de parte de dichas entidades, o bien instituir cambios en los procedimientos a través de los cuales dichas entidades otorgan créditos hipotecarios y, en el caso del INFONAVIT, en la asignación geográfica de créditos hipotecarios. Dichos cambios podrían dar como resultado una disminución en nuestros ingresos. No podemos asegurar que las políticas del Gobierno mexicano en materia de vivienda no se modifiquen.

Las disminuciones o retrasos en la disponibilidad de financiamientos a través del INFONAVIT, el FOVISSSTE, la SHF u otras entidades, así como cambios significativos en la política nacional de vivienda o reglas de operación para los programas de vivienda pueden causar interrupciones significativas en la operación de los desarrolladores de vivienda y de la Compañía, resultando en un daño financiero severo.

***Una desaceleración de la economía nacional podría limitar la disponibilidad de financiamiento de parte del sector privado en México, el cual es esencial para nuestras ventas en el segmento de vivienda media y residencial, lo que a su vez podría dar como resultado una disminución en nuestras ventas e ingresos.***

Una de nuestras estrategias consiste en mantener una exposición de nuestras operaciones en el segmento de vivienda media y residencial, conservando al mismo tiempo nuestros márgenes y sin afectar de manera adversa nuestra situación financiera. Nuestra expansión y exposición en estos mercados depende de entidades financieras del sector privado, tales como las instituciones de banca múltiple, las SOFOLES y las SOFOMES, que otorgan la mayor parte de los créditos hipotecarios para el segmento de vivienda media y residencial. En el pasado, la disponibilidad de créditos hipotecarios del sector privado ha estado limitada debido a la volatilidad de la economía mexicana, el nivel de liquidez y la estabilidad del sistema bancario mexicano, con la consiguiente adopción de criterios estrictos y regulaciones bancarias para el otorgamiento de créditos. Las condiciones económicas generales desfavorables, en países económicamente relacionados directa y/o indirectamente con México, así como una debilidad económica interna prolongada, pueden tener un efecto adverso en la economía mexicana y en la disponibilidad de financiamiento hipotecario del sector privado. En consecuencia, las entidades financieras pueden ajustar sus criterios para el otorgamiento de créditos hipotecarios, así como enfrentar restricciones de liquidez debido a una mayor morosidad en el pago de los créditos. No podemos prever cambios en las condiciones económicas globales e internas, lo cual daría como resultado una disminución en la disponibilidad de financiamiento hipotecario y por ende afectar de manera negativa nuestro desempeño financiero.

***Nuestros resultados de operación están sujetos a la estacionalidad.***

La industria de la vivienda en México en el segmento de interés social usualmente experimenta una fuerte estacionalidad a lo largo del año, debido principalmente a los ciclos operativos y de otorgamiento de créditos del INFONAVIT y el FOVISSSTE. Los pagos de viviendas por parte de dichas entidades suelen ser lentos

---

<sup>2</sup> Fuente: [www.conavi.gob.mx](http://www.conavi.gob.mx)

a principios del año, se incrementan gradualmente en el segundo y tercer trimestres, y se aceleran durante el cuarto trimestre, sin embargo, no existe una certidumbre respecto a los plazos de pago por dichas entidades a lo largo del año. Pretendemos construir y entregar nuestras viviendas de interés social de acuerdo con la estacionalidad de este ciclo, debido a que no comenzamos a construir viviendas hasta en tanto que podemos comprobar que nuestros clientes son sujetos de crédito por parte de INFONAVIT, FOVISSSTE y/o alguna institución financiera privada. Por lo tanto, pudiera existir una tendencia donde la Compañía pudiera reconocer niveles de ingresos más altos en el tercer y cuarto trimestres y por ende, nuestros niveles de endeudamiento tenderían a ser más altos en el primer y segundo trimestres. Prevemos que nuestros resultados de operación trimestrales y los niveles de endeudamiento futuros continuarán experimentando fluctuaciones de un trimestre a otro.

***Riesgo por la pérdida de posibles contratos de servicios de construcción y comercialización.***

La Compañía ha iniciado un nuevo modelo de negocio de servicios de construcción en terrenos de terceros y/o proyectos llave en mano. La capacidad de la Compañía para cerrar nuevos contratos de servicios de construcción y comercialización, así como mantener los contratos actuales pudiera afectar el cumplimiento de su plan de negocios así como su crecimiento en el mediano y/o largo plazo.

***La dificultad para encontrar terrenos idóneos o los aumentos en los precios de éstos podrían incrementar nuestro costo de ventas y reducir nuestras utilidades.***

Nuestro nivel de operaciones de largo plazo depende en cierta medida de nuestra capacidad para seguir identificando y adquiriendo terrenos idóneos y hacerlo a un costo razonable y/o encontrar socios para la realización de proyectos bajo el nuevo modelo de negocio de la Compañía de servicios de construcción y comercialización donde el terreno o proyecto sea aportado por un tercero. En la medida en que un mayor número de desarrolladores incursionen o amplíen sus operaciones en el mercado mexicano de la construcción de vivienda, los precios de los terrenos podrían aumentar en forma significativa y los terrenos idóneos podrían escasear como resultado del aumento en la demanda o la disminución en la oferta. El consecuente aumento en los precios de los terrenos podría derivar en un incremento en el costo de ventas y una disminución en nuestras utilidades. De acuerdo con la estrategia actual de la Compañía, se pretende minimizar las inversiones debido al inventario de reserva territorial actual con el que cuenta la Compañía, así como la situación de liquidez. Sin embargo, la Compañía podría verse en la imposibilidad de seguir adquiriendo terrenos idóneos a precios razonables en el futuro.

La CONAVI ha creado una base de datos de terrenos a nivel nacional para mantener el registro de aquellos terrenos en propiedad de las empresas desarrolladoras de vivienda a través del RUV<sup>3</sup>. La base de datos de terrenos está organizada y clasificada de acuerdo con criterios tales como transportación y disponibilidad de agua, topografía, áreas protegidas, uso de suelo y otros factores de riesgo. Este método de registro y clasificación de tierras a cargo de la CONAVI en el futuro podría dar como resultado un descuento en los precios de los terrenos en algunas regiones y un alza en los precios de los terrenos en otras regiones más favorecidas. Por lo tanto, no podemos asegurar que en el futuro tendremos la habilidad de cumplir con los requerimientos de la Política Nacional de Vivienda. Adicionalmente no podemos garantizar que las regiones urbanas estipuladas por la Política Nacional de Vivienda no sean modificadas de tal manera que nos veamos forzados a comprar tierra a precios no competitivos.

***Los aumentos en los precios de las materias primas podrían dar como resultado un incremento en el costo de ventas y una disminución en nuestras utilidades netas.***

Entre las materias primas básicas que se utilizan en la construcción de nuestras viviendas destacan: concreto, block de concreto, acero, ventanas, puertas, tejas para azoteas y artículos de plomería y electricidad. El aumento en los precios de las materias primas, incluyendo cualquier aumento derivado de escasez, pago de

---

<sup>3</sup> Fuente: [www.ruv.org.mx](http://www.ruv.org.mx)

aranceles, restricciones o fluctuaciones en el tipo de cambio, podría dar como resultado un incremento en nuestro costo de ventas y una disminución en nuestras utilidades netas hasta el punto de que fuéramos incapaces de aumentar nuestros precios de venta. Es posible que los precios de las materias primas aumenten en el futuro.

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

La administración y las operaciones dependen de la participación de ejecutivos clave. La Compañía no ha celebrado contratos de trabajo o convenios de no competencia, ni cuenta con seguros de vida de hombre clave para sus ejecutivos. En virtud de que ejecutivos clave conocen perfectamente la industria y las operaciones de la Compañía y cuentan con una gran experiencia dentro de la misma, consideramos que nuestros resultados futuros dependerán de sus esfuerzos y/o la capacidad de la Compañía de encontrar reemplazos para suplir a dichas personas claves. Por lo tanto, el que alguna de estas personas clave deje de prestar sus servicios por cualquier causa y la Compañía no encuentre un reemplazo competitivo, podría afectar de manera adversa las operaciones de nuestro negocio.

***La incapacidad para atraer y retener trabajadores calificados, cambios en las leyes y aspectos laborales podrían afectar adversamente nuestro desempeño financiero.***

La capacidad para continuar el crecimiento de la Compañía depende de nuestra habilidad para atraer y retener trabajadores calificados, tanto administrativos como trabajadores de la construcción tales como obreros e ingenieros. Nuestra capacidad para retener y encontrar al personal calificado para cubrir nuestros requerimientos laborales, está generalmente sujeto a factores externos, incluyendo la disponibilidad de un suficiente número de personas calificadas en la población económicamente activa dentro de los mercados en los que operamos, niveles de desempleo, niveles salariales vigentes, cambios demográficos, costos de salud y otros costos de seguros relacionados, así como la implementación de nuevas y/o reformadas leyes laborales y regulaciones aplicables. Si somos incapaces de identificar, atraer y retener a personal capacitado, si nuestros costos laborales y relacionados se incrementan significativamente o si nuevas y/o reformadas leyes y regulaciones laborales y de seguridad laboral son adoptadas o implementadas, nuestro desempeño financiero podría verse adversamente afectado.

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

La industria desarrolladora de vivienda en México es sumamente competitiva. Entre nuestros principales competidores están algunas empresas públicas y privadas, tales como: Casas Javer, S.A. de C.V., Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V., Corpovael, S.A.B. de C.V., Vinte Viviendas Integrales, S.A.P.I de C.V., Consorcio ARA, S.A.B. de C.V., Urbi Desarrollos Urbanos S.A. de C.V., entre otras. Nuestra capacidad para incrementar nuestra participación de mercado depende de las condiciones de la competencia, incluyendo la relativa a precios, calidad y competitividad de la oferta de vivienda, la correspondiente a la obtención de financiamiento hipotecario y la competencia para adquirir terrenos disponibles. Creemos que el panorama competitivo para la industria será regido por (i) la capacidad de las Compañías para tener una oferta de vivienda competitiva y atractiva acorde con la expectativa y características de la demanda potencial y disponibilidad de financiamiento para los clientes (ii) la habilidad de las Compañías para adaptarse a cambios y/o nuevas políticas de vivienda y reglas de subsidio las cuales promueven un crecimiento urbano ordenado (iii) disponibilidad de financiamiento de la banca comercial para renovar o contratar nuevas líneas de crédito o créditos puente y/ acceso a capital, (iv) incrementos en las tasas de interés para las líneas de crédito; (v) condiciones más rigurosas por parte de las instituciones de banca múltiple para renovar las líneas de crédito existentes, (vi) cumplimiento con regulaciones de sustentabilidad y regulaciones, entre otras. Podríamos experimentar presión para reducir nuestros precios en determinadas regiones si algunos de nuestros competidores se ven forzados a vender su inventario a precios más bajos debido a las circunstancias negativas que obliguen a su salida del mercado y/o por alguna estrategia comercial. Además, las condiciones de la

competencia podrían impedir que logremos el objetivo de incrementar nuestro volumen de ventas, o bien podrían dar como resultado una reducción de nuestras ventas e ingresos.

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

La industria de la vivienda en México está sujeta a un gran número de regulaciones en materia de construcción y uso de suelo, además de las políticas públicas de vivienda cuya aplicación compete a diversas autoridades federales, estatales y municipales. Dichas autoridades supervisan la adquisición de terrenos, las actividades de desarrollo y construcción, y algunas de las operaciones celebradas con clientes. Los costos relacionados con la obtención de permisos de construcción y uso de suelo, los pagos de derechos e impuestos de adquisición y desarrollo, los pagos de derechos para la contratación de servicios públicos y los gastos de escrituración de nuevas viviendas son mucho más altos que en otros países y varían significativamente de una región a otra del país. Estamos obligados a obtener autorizaciones de un gran número de autoridades federales, estatales y municipales para poder llevar a cabo nuestras operaciones. Los cambios en las circunstancias locales o en las leyes o reglamentos aplicables pueden hacer necesaria la modificación de las autorizaciones otorgadas o la obtención de autorizaciones adicionales, o bien la modificación de nuestros procesos y procedimientos necesarios para cumplir con las mismas. Estos factores podrían ocasionar retrasos en la construcción y, consecuentemente, un aumento en los costos.

***Los cambios a leyes y reglamentos en materia ambiental a que estamos sujetos podrían ocasionar retrasos en la construcción y, consecuentemente, un aumento en los costos.***

Nuestras operaciones están sujetas a leyes y reglamentos ambientales de carácter federal, estatal y municipal. Los cambios a las leyes y reglamentos vigentes, o una interpretación y aplicación más estricta de los mismos, podrían ocasionar retrasos en la construcción y, consecuentemente, un aumento en los costos.

Hemos incurrido, y esperamos incurrir, en costos operativos e inversiones de capital para satisfacer nuestro cumplimiento con obligaciones y descartar riesgos de incumplimiento de leyes ambientales, regulaciones y estándares, los cuales se han convertido y se espera continúen siendo más estrictos. Cambios en leyes o regulaciones, así como cambios en los criterios para la implementación o ejecución de tales ordenamientos, pueden tener un efecto negativo material en nuestro negocio, resultados de operación y condiciones financieras.

De acuerdo con las reformas y adiciones a la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Medio Ambiente<sup>4</sup>, entre otras leyes de carácter federal, la cual entró en vigor a partir del 1 de marzo de 2012, ahora pueden interponerse demandas colectivas ante tribunal federal con respecto a acciones civiles en asuntos ambientales. Así mismo, se realizaron adiciones a la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Medio Ambiente en enero de 2015. La Compañía espera no tener implicaciones de importancia por la realización de dichos cambios en la ley, sin embargo, no podemos asegurar que los cambios futuros no puedan tener un impacto significativo en nuestras operaciones.

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

Por lo general, a menos que los proveedores de financiamiento para la construcción de un determinado desarrollo así lo exijan, no contratamos cobertura de seguros para nuestros desarrollos en proceso de construcción. En el supuesto de que alguno de los desarrollos no asegurados sufra algún siniestro, podríamos

---

<sup>4</sup> Fuente: [www.dof.gob.mx](http://www.dof.gob.mx)

registrar pérdidas significativas.

***Una reducción en las distribuciones pagadas por nuestras subsidiarias operativas podría limitar nuestra capacidad para pagar dividendos y cumplir con nuestras obligaciones de deuda.***

Somos una sociedad controladora sin operaciones o activos significativos, salvo por las acciones representativas del capital social de las subsidiarias en las que Homex participa como accionista mayoritario. Dependemos de que nuestras subsidiarias nos distribuyan recursos suficientes para cubrir prácticamente todo el flujo interno de efectivo, incluyendo el necesario para pagar dividendos y atender nuestras obligaciones de deuda. En virtud de lo anterior, nuestro flujo de efectivo se vería afectado si no recibiéramos dividendos y otros ingresos de parte de nuestras subsidiarias. La capacidad de nuestras subsidiarias para pagarnos dividendos y hacernos otras transferencias está limitada por requerimientos establecidos por la legislación mexicana. Dicha capacidad también podría estar limitada por los contratos de crédito celebrados por nuestras subsidiarias. Así mismo, la mayoría de las subsidiarias de la Compañía han generado pérdidas acumuladas en cantidades muy importantes, por lo que la posibilidad de obtener dividendos de parte de las mismas es improbable.

***No podemos predecir el impacto que las cambiantes condiciones climáticas, incluyendo las correspondientes repercusiones legales, reglamentarias y sociales, podrían tener en nuestro negocio.***

De acuerdo con varios científicos, ambientalistas, organizaciones internacionales y otros líderes de opinión, el cambio climático global se ha sumado y continuará sumándose a la imprevisibilidad, frecuencia y severidad de los desastres naturales en determinadas partes del mundo (lo que incluye, aunque no se limita a huracanes, tornados, heladas, tormentas e incendios). En respuesta a estas consideraciones se han introducido varias medidas legales y reglamentarias, así como iniciativas sociales, como parte de los esfuerzos para reducir los gases de efecto invernadero y otras emisiones de bióxido de carbono, que han contribuido definitivamente al cambio climático global. No podemos predecir el impacto que las cambiantes condiciones climáticas, de darse el caso, tendrían en nuestros resultados de operación o en nuestra situación financiera. Adicionalmente, no podemos predecir cómo las respuestas legales, reglamentarias y sociales a las preocupaciones acerca del cambio climático global impactarían nuestro negocio.

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

La demanda de vivienda en México es afectada por las condiciones económicas generales en el mercado en el cual operamos. La demanda de nuestros productos, y por consiguiente, nuestros resultados de operación pueden ser afectados de manera negativa por un desempeño económico débil en México y en el futuro pudiera seguir teniendo un impacto negativo si las condiciones económicas en el país no son positivas. Los efectos adversos en la economía de México pueden también afectarnos por un tipo de cambio no favorable, riesgos en la tasa de interés, incremento en los niveles de desempleo, decremento real en los ingresos de los prospectos para adquirir una vivienda, restricción al crédito hipotecario, incremento en las tasas de impuestos, imposición de nuevos gravámenes y/o impuestos, otros cambios impositivos en las leyes, otros cambios regulatorios, desaceleraciones económicas y otros factores económicos y/o políticos podrían adversamente afectar la demanda de vivienda en México lo cual afectaría directamente nuestras operaciones y nuestra habilidad para (i) levantar capital, (ii) tener acceso a financiamiento a un costo competitivo, o (iii) para realizar los pagos pertinentes de nuestros pasivos. Dichos efectos económicos adversos pueden también afectar nuestra habilidad continuar con nuestras operaciones y poder crecer y fortalecer nuestro negocio.

Asimismo, la incapacidad de la economía mexicana para adaptarse a los desequilibrios económicos globales y a los cambios en la relación económica bilateral entre México y Estados Unidos y otros países podrían afectar nuestras operaciones al punto que no podamos reducir nuestros costos y gastos en respuesta a la contracción de la demanda. Estos factores podrían dar como resultado una disminución en nuestras ventas e ingresos y operación en general.

***Las fluctuaciones en las tasas de interés podrían tener un efecto adverso en nuestra situación financiera y en nuestros resultados de operación.***

Los créditos hipotecarios para vivienda de interés social y vivienda media son proporcionados en su mayoría por entidades de gobierno dedicadas a la vivienda, tales como el INFONAVIT y el FOVISSSTE. Estas instituciones, aunque otorgan créditos hipotecarios en pesos, continúan proporcionando créditos hipotecarios con tasas de interés indexadas al crecimiento de la UMA. Sin embargo, la disponibilidad de créditos hipotecarios para los mercados de vivienda media y residencial depende de las fluctuaciones en las tasas de interés y en las condiciones de los proveedores privados de crédito hipotecario. Históricamente, cuando las tasas de interés son altas, en México disminuye la disponibilidad de créditos hipotecarios para esos mercados de vivienda, ya que los créditos hipotecarios se encarecen, al tiempo que cae la demanda de créditos hipotecarios de las instituciones de banca múltiples, las SOFOLES y las SOFOMES.

Como resultado de una continua inestabilidad financiera global, las tasas de interés para los créditos hipotecarios proporcionados por estas instituciones podrían incrementarse significativamente, provocando una disminución en la demanda de nuestros productos para esos segmentos.

Además, las fluctuaciones en las tasas de interés pudieran afectar nuestro gasto por intereses relacionado con nuestra deuda, sin embargo, actualmente el nivel de endeudamiento con costo vigente de la Compañía es bajo. En el futuro podríamos incurrir en deuda que acumule intereses a tasas más altas o se nos podría exigir el refinanciamiento de nuestra deuda a tasas variables. Los incrementos en las tasas de interés podrían tener un efecto adverso en nuestros resultados de operación.

***Las fluctuaciones del peso frente al dólar podrían dar como resultado un aumento en nuestro costo de financiamiento.***

En virtud de que prácticamente todos nuestros ingresos están y seguirán estando denominados en pesos, si en el futuro el valor del peso frente al dólar disminuyera en mayor medida, y si la Compañía tomará financiamiento en dólares, el costo de ese financiamiento tendría un riesgo. Aun cuando desde 1982 el gobierno mexicano no ha establecido restricción alguna al derecho o a la capacidad de los ciudadanos mexicanos o extranjeros para convertir pesos a dólares o transferir divisas al exterior, en el futuro podrían volver a implementarse controles de cambio restrictivos.

***Los acontecimientos políticos en el país podrían afectar nuestras operaciones, dando como resultado una disminución en nuestras ventas e ingresos.***

Eventos en la política mexicana podrían afectar considerablemente nuestras operaciones. Las elecciones Presidenciales en México se llevan a cabo cada seis años, siendo las más recientes en julio de 2018. Andrés Manuel Lopez Obrador, miembro del partido político Morena, fue electo como el presidente de México y asumió el cargo el 1 de diciembre de 2018. El gobierno mexicano ejerce una influencia significativa en muchos aspectos de la economía nacional. Además, gran parte de nuestras operaciones dependen de la política del gobierno en materia de vivienda, especialmente en lo relativo al financiamiento y la operación de las entidades del sector público que otorgan créditos hipotecarios respaldados por el gobierno. En virtud de lo anterior, las medidas gubernamentales y políticas públicas con respecto a la economía y la regulación de ciertas industrias podrían tener un efecto significativo en las entidades del sector privado del país, incluyendo a Homex, así como en las condiciones de mercado, los precios y los rendimientos de los valores emitidos por empresas mexicanas.

No tenemos certidumbre ni control acerca del impacto de futuras reformas en la economía de México y en nuestro negocio. Cualquier cambio pudiera tener un efecto negativo en nuestras operaciones.

También es posible que la incertidumbre política pueda tener un efecto adverso en el mercado financiero mexicano. Los acontecimientos políticos en México podrían afectar significativamente la política económica

mexicana y, consecuentemente, nuestras operaciones.

Las condiciones financieras y los resultados de operación de la Compañía podrían verse afectados como resultado de mayores impuestos a los salarios y mayores costos debido a medidas adicionales de cumplimiento. Más aún, a nuestros accionistas quizá se les requiera pagar más impuestos de los que hubieran tenido que pagar, o podrían no tener el beneficio de ciertas deducciones que hubieran tenido, previo a la implementación de dichas reformas. No podemos asegurar que no seremos sujetos de cargas tributarias adicionales en el futuro o que los impuestos vigentes no serán aumentados.

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

El precio de mercado de los valores de emisoras mexicanas se ve afectado en distintas medidas por las condiciones económicas y de mercado en otros países emergentes. Aun cuando las condiciones económicas de dichos países pueden ser muy distintas de las condiciones económicas de México, las reacciones de los inversionistas ante los acontecimientos ocurridos en otros países tanto políticos como económicos pueden tener un efecto adverso en el precio de mercado de los valores emitidos por empresas mexicanas.

Además, la correlación directa entre las condiciones económicas en México, Estados Unidos y Canadá, se ha intensificado a raíz del T-MEC, (antes Tratado de Libre Comercio de América del Norte (TLCAN)), por lo cual ha aumentado la actividad económica entre dichos países. Así mismo, las políticas económicas de Joe Biden, como presidente de los Estados Unidos podrían afectar la relación entre Estados Unidos y México. Nuestra situación financiera y nuestros resultados de operación podrían verse afectados de manera adversa. Asimismo, acontecimientos económicos en los mercados de crédito internacionales podrían repercutir en la disponibilidad de capital y en los costos, lo que a su vez podría restringir nuestra capacidad para obtener financiamiento o, de ser el caso, para refinanciar en términos favorables nuestro endeudamiento existente.

***México puede experimentar periodos de creciente actividad delictiva, la cual podría afectar nuestras operaciones.***

México está expuesto a experimentar periodos de creciente actividad delictiva, atribuible principalmente a las actividades de los cárteles del narcotráfico y el crimen organizado. Como respuesta, el gobierno mexicano ha implementado varias medidas de seguridad; sin embargo, a pesar de los esfuerzos, los delitos relacionados con el narcotráfico siguen presentándose en México. Estas actividades, así como su posible escalamiento y la violencia asociada a las mismas, podrían tener un impacto negativo en el contexto de negocio en el que operamos y, por lo tanto, en nuestra posición financiera y nuestros resultados de operación.

***Las reformas fiscales pudieran tener un impacto desfavorable en nuestros resultados de operación.***

Las condiciones financieras y los resultados de operación de la Compañía podrían verse afectados como resultado de cualquier modificación a las disposiciones fiscales en el país tales como: (i) mayores impuestos a los salarios y mayores costos debido a medidas adicionales de cumplimiento, (ii) limitación y/o cambios a deducciones fiscales, (iii) modificaciones a regímenes fiscales aplicables a personas físicas y morales, (iv) cambios en avisos fiscales y uso de sistemas de información para el cumplimiento de obligaciones fiscales, entre otras que la Compañía no puede prever. Asimismo, a nuestros accionistas quizá se les requiera pagar más impuestos de los que hubieran tenido que pagar, o podrían no tener el beneficio de ciertas deducciones que hubieran tenido. No podemos asegurar que no seremos sujetos de cargas tributarias adicionales en el futuro o que los impuestos vigentes no serán aumentados.

***La declaración de emergencias sanitarias o pandemias en México o en el mundo pudieran tener un impacto desfavorable en nuestros resultados de operación.***

El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud ('OMS') declaró como pandemia al COVID-19. Los gobiernos a nivel mundial, incluyendo México, implementaron una serie de políticas y acciones para combatirlo.

La industria de la construcción fue incluida como actividad esencial a partir del 1 de junio de 2020; sin embargo, los meses que duró la suspensión de actividades ocasionó un impacto en la Compañía en la disminución de sus volúmenes de ventas por la interrupción del desarrollo de obras propias y proyectos de terceros durante estos meses.

Durante 2020 y a la fecha de este reporte anual, México ha sido uno de los países más afectados por el COVID-19, acercándose a los dos millones de casos de contagio con un porcentaje de casi 10% de defunciones de acuerdo con cifras oficiales. A su vez, la economía mexicana se contrajo 8.5% en el 2020, la mayor caída desde 1932.

A pesar del éxito relativo que han observado algunos países en la contención de la enfermedad por las medidas aplicadas, así como por el avance significativo en la aplicación de vacunas a población vulnerable y población en general, otros países, tales como México su tasa de vacunación sigue siendo baja, por lo que aún se desconoce cuál será la evolución y duración de la pandemia, por lo que el nivel de confianza respecto a la recuperación económica permanece incierto.

Entre los riesgos más relevantes que afectarían nuevamente la economía mundial, se encuentra la posibilidad del surgimiento de nuevos y mayores rebrotes de COVID-19, lo que obligaría a las autoridades de salud a prolongar o reestablecer medidas de distanciamiento social y cierre de actividades en industrias no esenciales.

Además, la economía en México enfrenta, entre los ya mencionados, otros riesgos particulares tales como: i) la posibilidad de un recorte adicional en la calificación de la deuda soberana que podría dificultar el acceso al país a los mercados financieros; ii) la caída en los precios del petróleo que podrían deteriorar aún más las finanzas públicas; iii) inflación alta, iv) episodios de volatilidad cambiaria, entre otros.

De acuerdo con la SHCP, el crecimiento del PIB esperado para 2021 es de 4.6%, con lo que no se recuperarán los niveles previos observados antes de la crisis sanitaria. El Fondo Monetario Internacional ubicó el crecimiento económico para 2021 en 4.3%, indicando que, si no se toman medidas para reactivar el mercado interno, la recuperación económica será más tardada.

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

#### ***La Compañía no puede asegurar que sus acciones tendrán un mercado líquido para ser intercambiadas.***

No podemos asegurar que el total de acciones emitidas a la fecha por la Compañía tengan un mercado líquido para ser intercambiadas. Al mismo tiempo, no podemos asegurar que los tenedores de nuestras acciones comunes puedan vender en un tiempo determinado. El precio de nuestras acciones comunes depende de varios factores, incluyendo:

- Nuestro desempeño operativo y condición financiera
- El nivel, dirección y volatilidad del mercado de capitales en general
- La liquidez de las nuevas acciones y el interés del mercado en proveer de liquidez para el ejercicio de las nuevas acciones
- El mercado para instrumentos similares; y,
- Condiciones económicas y políticas generales

#### ***La emisión futura de acciones podría dar como resultado una disminución en el precio de mercado de nuestras acciones.***

En el futuro podríamos emitir acciones adicionales para financiar nuestro crecimiento y para fines corporativos, incluyendo cualquier colocación o percepción en cuanto a una posible colocación de acciones adicionales, lo que podría dar como resultado una disminución en el precio de mercado de nuestras acciones, y pudiera tener un efecto de dilución para los accionistas.

#### **d) Otros Valores**

A la fecha, la Compañía solo tiene acciones comunes listadas en la Bolsa Mexicana de Valores, no teniendo acciones ni valores listados en el NYSE ni en otras bolsas de valores.

La Compañía ha enviado a las autoridades correspondientes, así como a la BMV los reportes trimestrales, Reporte Anual y toda la documentación para mantenimiento de la misma de forma oportuna, periódica y continua.

Los periodos reportados en los informes trimestrales son: el trimestre actual contra el trimestre anterior, así como el acumulado actual contra el acumulado anterior y del Reporte anual se reporta el año actual contra el año anterior.

Asimismo, la Compañía ha entregado en forma completa y oportuna en los últimos 3 ejercicios los reportes que la legislación mexicana le requiere sobre eventos relevantes e información periódica.

#### **e) Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el Registro**

No se han dado cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el Registro Nacional de Valores

#### **f) Destino de los fondos, en su caso**

No aplica para la Compañía.

#### **g) Documentos de carácter público**

La información pública que la Emisora ha presentado a la BMV puede ser consultada en el Centro de Información de la BMV, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, o en la página de Internet: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx).

Así mismo, los inversionistas podrán obtener copia de dicha información y del presente Reporte Anual, solicitándolo por escrito a la atención de:

Vania Fueyo Zarain  
Director de Relación con Inversionistas  
Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V.  
Blvd. Rotarismo número 1140, Piso 1, Culiacán, Sinaloa, México  
Teléfono: 011 52 667 758 5800 ext. 5282  
Correo electrónico: [vfueyo@homex.com.mx](mailto:vfueyo@homex.com.mx)  
La página de Internet de Relación con Inversionistas de la emisora es:  
<http://www.homex.com.mx/ri/index.php>

## **2. LA EMISORA**

### **a) Historia y Desarrollo**

Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. tiene sus orígenes en 1989. La Compañía es una sociedad anónima bursátil de capital variable constituida en Culiacán, Sinaloa, México, conforme a la Ley General de Sociedades Mercantiles el 30 de marzo de 1998, con duración indefinida. Nuestra razón social es Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. El domicilio de nuestras oficinas corporativas y domicilio fiscal es Boulevard Rotarismo 1140, Desarrollo Urbano Tres Rios, 80020, Culiacán, Sinaloa México. Nuestro número telefónico es +52 (667) 758-5800.

El 29 de junio de 2004 aumentamos nuestro capital a través de una oferta pública inicial y el doble registro en la Bolsa Mexicana de Valores y el mercado de valores de Nueva York (NYSE) bajo los símbolos Homex y HXM, respectivamente. El 9 de diciembre de 2016, el programa de ADRs de la Compañía, fue efectivamente terminado.

Tras la salida del Concurso Mercantil, el 23 de octubre de 2015 se inició la re-estructura y reactivación operacional de la Compañía. Como resultado de dicha reestructura, la Compañía recibió, en esta fecha, una capitalización por \$1,750 millones de pesos mediante la emisión de 17,500,000 (diecisiete millones quinientas mil) obligaciones convertibles en acciones de Homex, mismas que a la fecha de este reporte anual han sido totalmente convertidas.

Durante 2016 y 2017 la Compañía, enfrentó diversos retos para que sus operaciones tuvieran un ritmo normalizado tales como las diversas contingencias a nivel municipal y estatal que no se tenían contempladas en el plan de negocios presentado a la salida del Concurso Mercantil. Asimismo, la reactivación de los proyectos de la Compañía fue más lenta de lo esperado ya que por la inactividad de dichos proyectos durante el Concurso Mercantil se tuvieron que actualizar diferentes permisos locales, re-alinear los proyectos a nuevos requerimientos, realizar pagos de prediales correspondientes y presentar programas de trabajo con autoridades Municipales y Estatales con la finalidad de dar inicio a las operaciones. El 4 de abril de 2017, el Consejo de Administración de la Compañía, nombró a José Alberto Baños López como nuevo Director General de la Compañía.

Desde 2018 la Compañía logró reactivar de manera sostenida sus operaciones al mismo tiempo que mejoró el margen de sus proyectos a través de la implementación de tres principales estrategias: 1) reducción de gastos, 2) mejora en el proceso constructivo para lograr eficiencias en costos de obra y 3) competitividad de precio. A través de estas estrategias la Compañía busca asegurar la rentabilidad de todas las unidades y proyectos acorde a la oferta de producto y competencia en la región.

Durante 2019 la Compañía, celebró contratos bajo un nuevo modelo de negocios denominado “Servicios de construcción en terrenos de terceros” o “llave en mano” en los estados de Sinaloa y Quintana Roo con los cuales generó ingresos por servicios de construcción y servicios de comercialización. Bajo el modelo de negocios de Servicios de construcción en terrenos de tercero la Compañía no requiere el uso de capital propio y mejora la tasa de retorno y el flujo de efectivo. Así mismo, durante 2019, la Compañía realizó la venta de activos no estratégicos para generar flujo para inversión en obra en proyectos estratégicos y más rentables lo cual le permitió tener recursos adicionales a los generados por la operación en sus proyectos.

En 2020, derivado del éxito obtenido con la implantación del nuevo modelo de negocios de servicios de construcción en terrenos de terceros, la Compañía celebró siete nuevos contratos bajo el mismo modelo en los estados de Durango, Jalisco, Nayarit, Guerrero, Quintana Roo y Baja California Sur.

La Compañía continúa viendo una perspectiva favorable para la suma de nuevos proyectos propios, así como nuevos contratos para el desarrollo de proyectos bajo el modelo de negocios de servicios de construcción en terrenos de terceros.

La Compañía seguirá enfocada en construir una compañía rentable, eficiente y competitiva, ofreciendo a sus clientes el mejor producto del mercado y que ello se refleje en sus resultados operativos.

## **b) Descripción del negocio**

### **i) Actividad Principal**

Somos una empresa desarrolladora de vivienda verticalmente integrada que se dedica al desarrollo, construcción y venta de vivienda de interés social, vivienda media y residencial en México, a través del desarrollo de proyectos propios y proyectos bajo el modelo de servicios de construcción en terrenos de terceros.

### **Mercadotecnia**

Nuestra estrategia de mercadotecnia se diseña de manera individual de acuerdo con las necesidades de cada uno de los proyectos de la Compañía. Dependiendo de ello, realizamos campañas publicitarias y promocionales a través de medios de comunicación digital (Facebook, Twitter, Instagram, Vlogs, podcast, entre otros) y en menor medida impresos, incluyendo anuncios espectaculares, volantes y folletos diseñados específicamente para el mercado meta, así como mediante estaciones locales de radio. Además, complementamos estas campañas con actividades adicionales de publicidad, incluyendo stands en centros comerciales y otras áreas de tránsito intenso para promover visitas a nuestros proyectos. En algunas localidades trabajamos en colaboración con otras empresas y otros grupos locales para proporcionar información sobre nuestros proyectos a sus empleados o miembros. También nos apoyamos en la organización de eventos públicos en los que se explican los beneficios de adquirir una vivienda de la Compañía y en los que establecemos contacto con algunos clientes potenciales. Un gran porcentaje de nuestras ventas depende de las referencias favorables de los clientes satisfechos.

### **Ventas**

En términos generales, realizamos nuestras ventas tanto en las oficinas de ventas como en las viviendas muestra. Con base en la información recabada a través de nuestros esfuerzos de mercadotecnia y prospección, abrimos oficinas de ventas en las áreas donde identificamos demanda. De manera similar, una vez que planeamos un desarrollo en regiones que no están suficientemente atendidas, construimos y amueblamos viviendas muestra para exhibirlas ante los posibles compradores. Contamos con oficinas de ventas en la mayoría de nuestros proyectos activos, donde representantes de ventas debidamente capacitados están a disposición de los clientes para proporcionarles información relativa a nuestros productos, incluyendo planes de financiamiento y características técnicas del desarrollo, así como información relativa a nuestros competidores y sus productos. Proporcionamos la misma información mediante los representantes de ventas que están a disposición de los clientes en las viviendas muestra. Compensamos a nuestros agentes de ventas a través de un método basado exclusivamente en comisiones de acuerdo con el número de viviendas cobradas y entregadas.

A través de nuestro departamento de ventas asesoramos a nuestros clientes desde el momento en que establecen contacto con nosotros y durante los procesos de obtención del financiamiento y de escrituración de su nueva vivienda. Los asesores de ventas brindan orientación a los clientes con respecto a las opciones de financiamiento, la documentación que se debe recabar y la tramitación del crédito. Una vez que las viviendas se venden, cobran y entregan, nuestro personal especializado sigue a disposición de los clientes para resolver sus dudas técnicas o problemas durante el periodo de garantía, según aplique, a partir de la fecha de entrega.

### **Diseño Arquitectónico**

Desarrollamos a nivel interno la mayoría de los diseños de construcción que utilizamos. Nuestros arquitectos e ingenieros están capacitados para diseñar estructuras que maximicen la eficiencia y minimicen los costos de producción. Nuestros diseños modulares estandarizados, que se centran en la calidad y el tamaño de la construcción, nos permiten construir viviendas de manera rápida y eficiente.

En la planeación de los desarrollos potenciales utilizamos sistemas de diseño asistido por computadora, que se conjugan con la información derivada de los estudios de mercado y/o retroalimentación de nuestros clientes. Consideramos que nuestros sistemas integrales de diseño y planeación, orientados a reducir costos, mantener precios competitivos e incrementar las ventas, constituyen una importante ventaja competitiva en los mercados y segmentos en los que participamos. Con objeto de resaltar aún más el carácter residencial de nuestras comunidades, a menudo diseñamos nuestros desarrollos en forma de privadas, instalamos infraestructura para servicios de vigilancia y diseñamos las calles de manera que se fomente la seguridad e interacción de la comunidad.

### **Construcción**

Administramos directamente la construcción de cada desarrollo, coordinamos las actividades de nuestros trabajadores y proveedores, supervisamos el control de calidad y los costos, y nos cercioramos del cumplimiento de los reglamentos en materia de uso de suelo y construcción. Hemos desarrollado técnicas de construcciones eficientes, duraderas y de bajo costo, basadas en un sistema de tareas estandarizadas, que pueden replicarse en la mayoría de los proyectos. La compensación a los trabajadores de la construcción típicamente está en función del número de tareas realizadas. En algunos de nuestros proyectos, subcontratamos la obra preliminar y la instalación de la infraestructura del desarrollo, incluyendo caminos, drenaje y servicios públicos, así como tareas de acabados y accesorios en algunos proyectos.

Nuestros diseños principalmente se basan en formas modulares con parámetros definidos para cada una de las etapas de construcción, las cuales son controladas muy de cerca por nuestros sistemas centrales de tecnologías de la información. Los métodos empleados dan como resultado bajos costos de construcción y productos de alta calidad. Utilizamos materiales muy similares para la construcción de nuestras viviendas medias, integrando componentes de mayor calidad en ciertos acabados y accesorios.

### **Reserva territorial**

De acuerdo con el Plan de Negocios de la Compañía, se evalúa la necesidad de adquirir terrenos para el cumplimiento de su plan y crecimiento. Previo a la adquisición de reserva territorial, la Compañía lleva a cabo estudios de mercado para identificar la demanda regional de vivienda y oportunidades para la Compañía. Así mismo, para que los terrenos se consideren adecuados deben estar ubicados cerca de áreas con suficiente demanda, por lo general en áreas donde puedan construirse al menos 500 viviendas, y presentar características topográficas que faciliten el desarrollo de vivienda. También se considerará la factibilidad de obtener todas las autorizaciones, licencias y permisos necesarios, y agregar mejoras e infraestructura, incluyendo drenaje, caminos y electricidad, en términos acordes con un precio de compra que le permita a la Compañía obtener el mayor margen posible dentro de los límites del financiamiento hipotecario disponible. A su vez, se realizan evaluaciones de ingeniería y ambientales y, en caso de ser necesario, estudios de urbanización y composición de la tierra, a fin de determinar si éstos son adecuados para la construcción. A la fecha la Compañía no tiene planes de adquisición de reserva territorial en el corto y/o mediano plazo.

### **Materiales y proveedores**

Nos enfocamos en mantener un estricto control de nuestros materiales de construcción, solicitamos los materiales que se utilizarán en las próximas tareas a realizarse de acuerdo con el plan de producción de cada proyecto. En términos generales, reducimos costos negociando a nivel corporativo los contratos de

suministro de los materiales básicos utilizados en la construcción de nuestras viviendas, incluyendo concreto, block de concreto, acero, ventanas, puertas, accesorios de plomería. Procuramos establecer excelentes relaciones de trabajo con nuestros proveedores.

Prácticamente todos los materiales que utilizamos son fabricados en México y entregados en el lugar de la obra por los establecimientos locales de los proveedores en fecha próxima a su utilización para mantener bajos los niveles de inventarios. Nuestros principales materiales e insumos pueden obtenerse fácilmente de distintas fuentes, y no hemos padecido escasez o interrupción en el abasto.

### **Servicio a clientes y garantías**

Homex provee a sus clientes seguros para la cobertura de defectos, ocultos o visibles, durante la construcción, el cual también cubre el periodo de garantía que proporciona la Compañía a los compradores de viviendas. Tal como se menciona en la nota 21 “Contingencias y compromisos” de los estados financieros consolidados, otorgamos una garantía de dos años a todos nuestros clientes. Esta garantía podría aplicarse a daños derivados de nuestras operaciones o a defectos en materiales suministrados por terceros (tales como instalaciones eléctricas, plomería, gas, impermeabilización, etc.) u otras circunstancias fuera de nuestro control.

En el caso de los defectos de fabricación no reconocemos garantías acumuladas en nuestros estados financieros consolidados, ya que obtenemos una fianza de nuestros contratistas para cubrir las reclamaciones relacionadas con la calidad de su trabajo. Retenemos un depósito en garantía, que reembolsamos a nuestros contratistas una vez que el periodo de la garantía por defectos de fabricación ha vencido. Por lo general, el periodo de garantía tiene una duración de un año a partir de que los contratistas concluyen su trabajo y ampara cualquier defecto visible u oculto. Consideramos que al 31 de diciembre de 2020 no hubo pérdidas no registradas con respecto a estas garantías.

### **Servicios a la comunidad**

Intentamos desarrollar la lealtad de marca una vez concluida la construcción, fortaleciendo las relaciones comunitarias en los desarrollos que construimos. Como parte de los contratos celebrados con los posibles clientes y las autoridades gubernamentales, donamos terrenos y construimos obras de infraestructura, equipamientos comunitarios, tales como escuelas, guarderías, iglesias y áreas verdes, que por lo general representan entre 12% y 15% de la superficie total de nuestros desarrollos.

#### **ii) Nuestros productos (Canales de distribución)**

La industria desarrolladora de vivienda en México de acuerdo con la CONAVI <sup>5</sup> se divide en cuatro sectores, dependiendo del costo: vivienda económica menos de 158 VSMM, equivalente a \$554,860, vivienda popular de 158 VSMM a 200 VSMM, equivalente a \$554,860 y \$702,354, vivienda tradicional de 200 VSMM a 350 VSMM, equivalente a \$702,354 y \$1,229,000 y vivienda media residencial la cual incluye vivienda Media, Residencial y Residencial Plus, más de 350 VSMM equivalente a \$1,229,000.

Una vivienda de interés social típica incluye cocina, sala-comedor, de dos a tres recámaras y un baño. Con un ritmo de construcción estable y constante, podemos entregar una vivienda horizontal de interés social terminada en un plazo aproximado de entre siete y diez semanas y una vivienda de interés social vertical terminada de tres a cuatro niveles en aproximadamente catorce a veinte semanas, respectivamente, a partir de la fecha de aprobación del crédito hipotecario del comprador.

Una vivienda típica del segmento medio y residencial incluye cocina, comedor, sala, entre dos y tres

---

<sup>5</sup> <http://sniiv.conavi.gob.mx/reportes/mensual.aspx>

recámaras, y dos baños. Con un ritmo de construcción estable y constante podemos entregar una vivienda del segmento medio terminada en un plazo aproximado de entre doce y dieciséis semanas a partir de la fecha de aprobación del crédito hipotecario del comprador.

### iii) Nuestros mercados (Canales de distribución)

La siguiente tabla contiene información sobre las ventas históricas por estado. A continuación, se presenta un resumen de las viviendas vendidas por estado:

#### Ejercicios concluidos el 31 de diciembre de

Estado	2020				2019				2018			
	Interés Social	Vivienda Media	Residencial	Otros	Interés Social	Vivienda Media	Residencial	Otros	Interés Social	Vivienda Media	Residencial	Otros
Guerrero	-	4	61	-	88	74	26	5	342	57	77	2
Baja California	-	-	-	-	1	4	1	150	-	27	26	38
Baja California Sur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5	-	-
Durango	268	19	-	-	-	259	-	1	14	75	-	3
Guanajuato	-	-	-	-	-	-	-	-	3	-	-	-
Hidalgo	-	1	-	-	-	5	11	-	-	250	32	-
Estado de México	-	48	33	-	-	420	-	1	-	-	-	-
Jalisco	-	-	150	-	-	-	24	1	-	-	44	110
Michoacán	-	-	-	-	253	58	-	-	163	16	-	-
Nuevo León	-	-	-	-	5	153	56	-	25	153	21	355
Nayarit	192	108	-	-	55	64	-	-	54	2	-	-
Puebla	-	-	-	-	-	-	-	-	92	2	-	-
Sinaloa	-	-	129	-	55	63	49	3	62	201	35	2
Sonora	89	2	-	1	155	2	-	-	51	-	-	-
Tamaulipas	-	-	-	-	-	-	-	-	2	-	-	8
Quintana Roo	-	-	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Veracruz	-	-	-	114	1	-	-	79	22	-	-	-
<b>Total</b>	<b>549</b>	<b>182</b>	<b>379</b>	<b>115</b>	<b>613</b>	<b>1,102</b>	<b>167</b>	<b>240</b>	<b>830</b>	<b>788</b>	<b>235</b>	<b>518</b>

Segmentación de unidades de acuerdo con la clasificación de viviendas de la Compañía. Se considera el precio de la vivienda de interés social hasta \$486,000 en tanto que el precio de la vivienda media fluctúa entre \$487,000 y \$851,000 y el precio de la vivienda residencial es superior a \$851,000. Ver nota 15 “Información por segmentos” de los estados financieros consolidados.

### iv) Patentes, licencias, marcas y otros contratos

La Compañía tiene debidamente registrada la marca Homex ante el Instituto Mexicano de la Propiedad Industrial (IMPI). Actualmente no cuenta con patentes y/o licencias en virtud de que no son necesarias para su operación.

Desarrolladora Homex celebra y mantiene diversos contratos, dentro del curso ordinario de su negocio, tales como arrendamientos, suministros y compraventas de materias primas, maquinarias, y otros contratos necesarios para su operación, los cuales pueden ser de corto, mediano o largo plazo, dependiendo de las necesidades y estrategias de la compañía. Al 31 de diciembre de 2020 y durante los tres ejercicios anteriores la Compañía no tenía contratos celebrados diferentes a los que tengan que ver con el giro normal del negocio.

### v) Principales clientes

Los ingresos de la Compañía provienen principalmente del 1) desarrollo de proyectos propios de vivienda y, 2) ingresos por servicios de construcción y comercialización en terrenos de terceros.

Al 31 de diciembre de 2020, los principales clientes de la Compañía como resultado de los contratos celebrados por servicios de construcción y comercialización en terrenos de terceros eran: Banco Inbursa, S.A. Institución de Banca Múltiple, Sabería S.A. de C.V. y Lagatus S.A. de C.V.

Los clientes finales de los proyectos habitacionales construidos tanto en proyectos propios como en proyectos bajo el modelo de negocio por servicios de construcción y comercialización en terrenos de terceros son familias o personas que están comprando por primera vez una vivienda. En ambos casos, coordinamos la venta y comercialización de las viviendas construidas y acompañamos a los clientes en el proceso de adquisición de su vivienda para que sea lo más sencillo y comprensible posible.

El éxito de los proyectos habitacionales desarrollados por la Compañía depende en identificar y ofrecer un producto que el cliente desea, lo cual inicia aún antes de que adquiramos y/o seleccionemos un terreno de un tercero, es decir, cuando nuestros expertos revisan no sólo factores básicos, como la topografía y ubicación de un terreno, sino las necesidades de los clientes como el acceso a las principales vías, las rutas de transporte público, escuelas, zonas comerciales, entre otros.

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

En el caso de la vivienda de interés social, el proceso para que un comprador obtenga el financiamiento comprende lo siguiente:

- revisamos la documentación entregada por el cliente para verificar el cumplimiento de los requisitos exigidos por la institución financiera que otorgará el crédito hipotecario;
- generamos un expediente electrónico del crédito para cada comprador de vivienda, el cual presentamos a la institución financiera correspondiente para su aprobación;
- a través de nuestra base de datos supervisamos y manejamos los expedientes de cada uno de nuestros clientes a lo largo de las distintas etapas de procesamiento y, una vez que el crédito ha sido aprobado, hacemos las gestiones necesarias para la firma de la documentación;
- el posible comprador de vivienda firma un contrato de promesa de compraventa y nos proporciona la documentación necesaria;
- el comprador paga el enganche establecido, en caso de que este aplique;
- una vez que la vivienda ha quedado concluida, el comprador firma la escritura y el contrato de crédito hipotecario, y
- entregamos la vivienda al comprador y tramitamos la inscripción de la escritura.

En el caso de la vivienda media, el proceso para la obtención de financiamiento para el comprador es igual al anterior, con la salvedad de que cobramos un enganche de entre 10% y 25% del precio total de venta a la firma del contrato de promesa de compraventa. El comprador firma la escritura y el contrato de crédito hipotecario cuando la vivienda está terminada.

Los procedimientos y requisitos para obtener el crédito hipotecario son determinados en todos los casos por el otorgante del mismo.

Esperamos no enfrentar, pérdidas importantes como resultado de incumplimiento de los contratos de promesa de compraventa celebrados con los posibles compradores finales de las viviendas, en virtud de que, en estos casos, podríamos identificar a otros compradores. Sin embargo, no podemos garantizar que seremos capaces de encontrar compradores en el futuro.

El precio de compra de las viviendas que vendemos está denominado en pesos y se encuentra sujeto a un ajuste al alza por los efectos de la inflación o incremento de costos de materiales. En los casos en que el precio de una vivienda está sujeto a ajustes e incrementos debidos a la inflación, el comprador paga la diferencia.

## vi) Legislación aplicable y situación tributaria

### *Aspectos generales*

Nuestras operaciones están sujetas a diversas disposiciones normativas en los ámbitos federal, estatal y municipal. Algunos de los ordenamientos y las autoridades más importantes que regulan nuestras operaciones como empresa desarrolladora de vivienda son:

La Ley General de Asentamientos Humanos, que regula el desarrollo, la planeación y el uso del suelo urbano, y delega en los gobiernos estatales y Ciudad de México la facultad de promulgar leyes y reglamentos en materia de desarrollo urbano dentro de su jurisdicción, incluyendo la Ley de Desarrollo Urbano de cada uno de los estados donde realizamos operaciones, la cual regula el desarrollo urbano estatal.

La Ley Federal de Vivienda, que coordina las actividades de los estados, los municipios y el sector privado en la industria de la vivienda. La Ley Federal de Vivienda vigente tiene por objeto fomentar y promover la construcción de vivienda de interés social.

Los Reglamentos de Construcción y los planes de desarrollo urbano promulgados por los estados, la Ciudad de México y los municipios, que controlan la construcción, determinan las licencias y permisos requeridos, y definen los requisitos locales en materia de uso de suelo.

La Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, la cual tiene como objeto (1) administrar los recursos del Fondo Nacional de la Vivienda (2) establecer y operar un sistema de financiamiento que permita a los trabajadores obtener crédito barato y suficiente para (i) la adquisición en propiedad de habitaciones cómodas e higiénicas, (ii) la construcción, reparación, ampliación o mejoramiento de sus habitaciones, y (iii) pago de pasivos contraídos por los conceptos anteriores; (3) coordinar y financiar programas de construcción de habitaciones destinadas a ser adquiridas en propiedad por los trabajadores.

La Ley Orgánica de Sociedad Hipotecaria Federal, que fomenta el desarrollo de los mercados de créditos hipotecarios primarios y secundarios mediante el otorgamiento de crédito y garantías destinadas a la construcción, adquisición y mejora de vivienda, preferentemente de interés social en los términos de esta Ley, así como el incremento de la capacidad productiva y el desarrollo tecnológico, relacionados con la vivienda.

La Ley Federal de Protección al Consumidor, que promueve y protege los derechos de los consumidores y busca establecer la equidad y seguridad jurídicas en las relaciones entre consumidores y proveedores comerciales.

La Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, la cual contiene las disposiciones que se refieren a la preservación y restauración del equilibrio ecológico, así como a la protección al ambiente, en el territorio nacional y las zonas sobre las que la nación ejerce su soberanía y jurisdicción con el objeto de propiciar el desarrollo sustentable.

La Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, la cual contiene las disposiciones en referencia a la protección al ambiente en materia de prevención y gestión integral de residuos.

La Ley de Aguas Nacionales, la cual tiene como objeto regular la explotación, uso o aprovechamiento de dichas aguas, su distribución y control, así como la preservación de su cantidad y calidad para lograr su desarrollo integral sustentable.

La Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, la cual tiene como objeto regular y fomentar la conservación, protección, restauración, producción, ordenación, el cultivo, manejo y aprovechamiento de los ecosistemas forestales del país.

#### **vii) Recursos humanos**

Al 31 de diciembre de 2020, la Compañía tenía 1,246 empleados comparado con 1,173 empleados al 31 de diciembre de 2019. Al 31 de diciembre de 2020, 35% son considerados como empleados de confianza.

Año a año, el incremento de personal se atribuye a un mayor número de personal obrero y personal de ventas, esto relacionado con la apertura de nuevos proyectos de la Compañía. Al 31 de diciembre de 2020 la Compañía solo tenía empleados contratados en México. Al 31 de diciembre de 2020, Homex tenía 605 trabajadores de la construcción.

Contratamos trabajadores locales para la construcción de desarrollos específicos en cada una de las regiones donde operamos, quienes desempeñan sus funciones al lado del personal con gran experiencia en las labores de supervisión y con un alto grado de especialización. Contamos con un eficiente sistema de tecnologías de la información para controlar los costos de nómina. Nuestros sistemas registran, a través de un esquema de supervisión técnica, el número de tareas concluidas por cada empleado, según los parámetros del diseño de construcción modular. Se determinan los salarios conforme a las tareas y las viviendas concluidas. De igual manera, contamos con una eficiente administración de los costos correspondientes a las aportaciones de seguro social de nuestro personal mediante un control diario de asistencia.

Al 31 de diciembre de 2020, los trabajadores de la construcción trabajando en los proyectos habitacionales de Homex, estaban afiliados al Sindicato de Trabajadores de la Construcción, Excavación, Similares y Conexos de la República Mexicana. Los términos económicos de los contratos colectivos de trabajo se revisan anualmente; el resto de las cláusulas y condiciones se revisan cada dos años. No hemos tenido emplazamientos a huelga ni ningún retraso significativo relacionado con el personal de obra.

#### **viii) Desempeño Ambiental**

Nuestras operaciones están sujetas a la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, y los respectivos reglamentos. La SEMARNAT y la PROFEPA son las dependencias federales responsables de que se cumplan las disposiciones legales en materia ambiental en el país a través de medidas como estudios de impacto ambiental necesarios para la obtención de permisos de uso de suelo, investigaciones y auditorías, así como de establecer lineamientos y procedimientos con respecto a la generación, manejo, desecho y tratamiento de residuos tanto peligrosos como no peligrosos.

Nuestro compromiso es llevar a cabo las operaciones de negocio de tal manera que tengan un mínimo impacto ambiental. Los procesos involucrados en nuestras operaciones incluyen procedimientos diseñados para verificar el cumplimiento de las disposiciones de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos y los respectivos reglamentos. De conformidad con dichas disposiciones legales, construimos nuestras viviendas con moldes de aluminio, en lugar de vigas de madera, y contamos con sistemas de tratamiento de aguas. Generalmente plantamos árboles en los terrenos de cada uno de nuestros desarrollos y realizamos labores de forestación en los terrenos que donamos a nuestras comunidades. Nuestros equipos internos llevan a cabo estudios ambientales para cada proyecto y preparan informes ambientales, con la finalidad de identificar riesgos y prestar ayuda en la etapa de planeación, para así minimizar los efectos ambientales adversos, tales como limitar la tala de árboles durante el proceso de urbanización de los terrenos rurales

para su uso en nuestros desarrollos. Nuestros costos incluyen los relacionados con el cumplimiento de las disposiciones ambientales. A la fecha no ha sido significativo el costo relativo al cumplimiento y la supervisión de las disposiciones en materia ambiental.

## **ix) Información de mercado**

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

Los datos del mercado, así como otra información estadística incluida a lo largo de este reporte anual, se basan en publicaciones independientes de la industria, publicaciones del gobierno, informes de empresas de investigación de mercados y publicaciones de otras fuentes independientes. Además, algunos datos se basan tanto en nuestros cálculos, que derivan de la revisión de encuestas internas, como en fuentes independientes.

La información contenida en esta sección proviene de fuentes públicas, incluyendo las publicaciones y materiales de la SEDESOL, el CONAPO, el INEGI, el INFONAVIT, la SHF, la CANADEVI, la CONAVI y SOFTEC<sup>6</sup>. Si bien consideramos que nuestras fuentes y estimaciones son confiables, no hemos verificado de manera independiente la información o los datos provenientes de terceros y no podemos garantizar la precisión o integridad de dicha información proveniente de terceros, ni de la información y los datos que nosotros hemos obtenido.

### **Aspectos generales**

El mercado de la vivienda en México está determinado por diversos factores sociales, económicos, políticos y de la industria, incluyendo las características demográficas, la oferta de vivienda, la segmentación del mercado, las políticas gubernamentales y el financiamiento disponible.

### **Características demográficas**

Las tendencias demográficas del país determinan el curso de la demanda de vivienda. Dichas tendencias incluyen:

- el crecimiento sostenido de una población relativamente joven;
- un alto índice de formación de nuevas familias;
- un alto índice de crecimiento de las zonas urbanas, y
- una disminución en el número de ocupantes por vivienda.

De acuerdo con el INEGI, la población del país ascendió en 2019 a aproximadamente 126.5<sup>7</sup> millones de habitantes y se estima que aumentará a 148 millones en 2050. El CONAPO<sup>8</sup> calcula que hubo aproximadamente 34.0 millones de familias en 2018, cerca de 34.7 millones a finales de 2019 y aproximadamente 35.3 millones al concluir 2020.

Durante las décadas de 1970 y 1980, el país experimentó un periodo de muy rápido crecimiento poblacional. Los habitantes nacidos durante dicho periodo contribuyen a la demanda actual de vivienda. El principal grupo de clientes de nuestras viviendas es el segmento de la población que

---

<sup>6</sup> Fuente: [www.sedesol.gob.mx](http://www.sedesol.gob.mx) [www.conapo.gob.mx](http://www.conapo.gob.mx) [www.inegi.gob.mx](http://www.inegi.gob.mx) [www.conavi.gob.mx](http://www.conavi.gob.mx) [www.softec.com.mx](http://www.softec.com.mx) [www.INFONAVIT.org.mx](http://www.INFONAVIT.org.mx) [www.fovissste.gob.mx](http://www.fovissste.gob.mx)

<sup>7</sup> [http://www.conapo.gob.mx/work/models/CONAPO/Mapa\\_Ind\\_Dem18/index\\_2.html](http://www.conapo.gob.mx/work/models/CONAPO/Mapa_Ind_Dem18/index_2.html)

<sup>8</sup> [https://datos.gob.mx/busca/dataset/proyecciones-de-la-poblacion-de-mexico/resource/d3d4e26c-b8f9-4730-b1b8-457869f0f18e?inner\\_span=True](https://datos.gob.mx/busca/dataset/proyecciones-de-la-poblacion-de-mexico/resource/d3d4e26c-b8f9-4730-b1b8-457869f0f18e?inner_span=True)

tiene entre 25 y 50 años de edad. En 2010, el grupo comprendido entre los 20 y los 50 años de edad representaba aproximadamente 17.5 millones de familias o 60% del total de hogares de México. Según cálculos del CONAPO, en 2020, este grupo de edad estuvo integrado por 19.0 millones de hogares, que representan aproximadamente 54% del total de hogares. Se espera que la estabilidad en las dimensiones de este grupo contribuya a continuar con una demanda sostenida de vivienda en el país.

### Oferta de vivienda

Las estadísticas de vivienda de la SHF<sup>9</sup> estiman que aproximadamente 805,420 hogares demandarán algún crédito para vivienda en 2021; por lo que la demanda tendría un impacto en casi 2.8 millones de personas. La demanda total la constituyen cuatro componentes: 1) formación de hogares, 2) rezago habitacional, 3) movilidad habitacional, y 4) curas de originación.

Número de créditos por organismo y tipo de solución 2021:

Organismo	Adquisición	Mejoramientos	Autoproducción	Total	%
INFONAVIT	289,000	165,000	15,000	469,000	58.2
FOVISSSTE	51,500	4,500	0	56,000	7
BANCA	91,500	148,000	10,000	249,500	31
OTROS	2,000	10,830	18,090	30,920	3.8
TOTAL	434,000	328,330	43,090	805,420	100

### Segmentos del mercado

En términos generales, el mercado nacional de la vivienda construida por desarrolladores (a diferencia de la autoconstruida, realizada directamente por los propietarios) se divide en cuatro segmentos de acuerdo con su costo: vivienda de interés social, vivienda media, vivienda residencial y vivienda turística. El mercado de la vivienda construida por desarrolladores incluye las viviendas a cargo de contratistas y desarrolladores, que suelen estar financiadas por instituciones hipotecarias. Estas viviendas se construyen con apego a los permisos gubernamentales, cuentan con servicios municipales y están ubicadas en terrenos registrados y escriturados por el comprador. Los desarrolladores están obligados a obtener las escrituras del terreno y permisos de uso de suelo, así como a asumir cualquier compromiso de financiamiento que requieran las instituciones financieras y entidades del sector público, además de instalar infraestructura.

El mercado de la vivienda de México construida por desarrolladores, de acuerdo con la CONAVI, se clasifica de la siguiente manera:

### Segmentos del mercado de vivienda

Segmento	Costo (pesos)	Tamaño	Características
Vivienda Económica	Menos de \$554,860	35-75 m <sup>2</sup> (377-807 pies cuadrados)	Cocina, sala-comedor; 1-3 recámaras, 1 baño, 1 lugar de estacionamiento, escriturada, con todos los servicios

<sup>9</sup><https://www.gob.mx/shf/documentos/demanda-de-vivienda-2021>

			públicos disponibles
Vivienda Popular	Entre \$554,860 y \$702,354	65-130 m <sup>2</sup> (700-1,399 pies cuadrados)	Cocina, sala de estar, sala-comedor, 2-4 recámaras, 2-4 baños, 1-4 lugares de estacionamiento, cuarto de servicio, escriturada, con todos los servicios públicos disponibles
Vivienda Tradicional	Entre \$702,354 y \$1,229,000	Más de 130 m <sup>2</sup> (más de 1,399 pies cuadrados)	Cocina, sala de estar, sala, comedor, 3-4 recámaras, 3-5 baños, 3-6 lugares de estacionamiento, cuarto de servicio, escriturada, con todos los servicios públicos disponibles
Vivienda Media-Residencial (incluye vivienda media, residencial y residencial plus)	Más de \$1,092,515.19	140-200 m <sup>2</sup> (1,500-2,150 pies cuadrados)	Cocina, sala de estar, sala, comedor, 3-4 recámaras, 3-5 baños, 3-6 lugares de estacionamiento, cuarto de servicio, escriturada, con todos los servicios públicos disponibles

### Política del gobierno y financiamiento disponible

El tamaño del mercado de la vivienda construida por desarrolladores depende en gran medida de la disponibilidad de financiamiento hipotecario y de la Política Pública de Vivienda.

A través del tiempo ha habido cambios y reformas en la Política Pública de Vivienda, lo cual ha impactado el desempeño del sector

En 2013 el presidente Enrique Peña Nieto anunció una nueva política nacional de vivienda, la cual se centraba en los siguientes objetivos: (i) lograr una mejor coordinación interinstitucional, (ii) transitar hacia un nuevo modelo de desarrollo urbano que sea sustentable e inteligente a la vez, (iii) reducir el rezago de vivienda y (iv) promover una vida digna para todos los mexicanos.

Las cuatro estrategias fueron coordinadas por la SEDATU a través de la CONAVI, la CORETT y el FONHAPO.

La política antes mencionada indicaba un periodo de transición de 24 meses para que todas las partes hicieran los cambios necesarios.

La política de vivienda de 2013 mantuvo varios de los objetivos de la administración anterior. Sin

embargo, contempló nuevas metas, tales como una mejor coordinación interinstitucional y la supervisión de las diferentes entidades relacionadas con vivienda, así como la ampliación del financiamiento y los subsidios gubernamentales para una población en aumento. Además, la política de vivienda favorecía la vivienda vertical sobre la vivienda horizontal tradicional lo cual representó cambios adicionales en las reglas de operación para los desarrolladores de vivienda.

Los cambios en la política de vivienda también afectaron las reglas para la aprobación de subsidios y créditos para compradores potenciales, licencias para agentes de bienes y raíces, así como la inclusión de programas educacionales para aquellos que quieran adquirir una vivienda (entre otros) lo cual resultó en retrasos en el proceso de venta para los desarrolladores de vivienda y en el aumento del ciclo de capital de trabajo.

En enero de 2015, se presentó una nueva Política Nacional de Vivienda, en general los objetivos y estrategias de la Política de Vivienda de 2013 se mantuvieron y los cambios a la Política de Vivienda 2015 se enfocaron en una serie de estrategias y acciones para asegurar una oferta de vivienda adecuada para las familias mexicanas para incrementar su asequibilidad, al mismo tiempo que se implementaron estrategias para incrementar la base de los compradores potenciales.

El 27 de noviembre de 2019, el titular de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU) presentó los lineamientos del Programa Nacional de Vivienda 2019-2024; el cual tiene como objetivo principal: (i) garantizar el ejercicio del derecho a la vivienda adecuada a todas las personas, especialmente a los grupos en mayor condición de discriminación y vulnerabilidad, a través de soluciones financieras, técnicas y sociales de acuerdo con las necesidades específicas de cada grupo de población, (ii) garantizar la coordinación entre los organismos nacionales de vivienda y los distintos órdenes de gobierno para el uso eficiente de los recursos públicos, (iii) fomentar conjuntamente con el sector social y privado, condiciones que propicien el ejercicio del derecho a la vivienda, (iv) asegurar el derecho a la información y la rendición de cuentas de todos los actores del sistema de vivienda adecuada, (v) establecer un modelo de ordenamiento territorial y gestión del suelo que considere la vivienda adecuada como elemento central de planeación de territorio. Así mismo, el programa de subsidios a la vivienda fue eliminado.

Los cambios futuros en la disponibilidad de financiamiento hipotecario por parte de las entidades gubernamentales podrían afectarnos de manera adversa. Ver “Factores de riesgo relacionados con nuestras actividades - La disminución de los créditos hipotecarios otorgados por las entidades financieras del sector público, de los cuales dependemos, o los retrasos en el desembolso de dichos créditos, así como cambios en las Políticas de Vivienda, podrían dar como resultado una disminución en nuestras ventas e ingresos”.

### **Fuentes de financiamiento hipotecario**

Las principales fuentes de financiamiento hipotecario para el mercado nacional de la vivienda son: proveedores de créditos hipotecarios financiados a través de las aportaciones efectuadas por las empresas o entidades afiliadas a fondos públicos, incluyendo:

- el INFONAVIT y el FOVISSSTE, que atienden a los trabajadores del sector privado y del Estado, respectivamente;
- la SHF, que proporciona financiamiento a compradores de vivienda aprobados a través de intermediarios financieros, tales como las instituciones de banca múltiple, SOFOLES o SOFOMES, con fondos aportados por el Banco Mundial, el gobierno mexicano y la propia cartera;
- instituciones de banca múltiple, SOFOLES y SOFOMES utilizando sus propios fondos, y

- subsidios directos de los organismos públicos de vivienda y fideicomisos estatales de vivienda, incluyendo el FONHAPO.

De acuerdo con la CONAVI, estos proveedores de financiamiento han otorgado 24,652,936 créditos hipotecarios de 2001 a 2020, con una tasa de crecimiento anual compuesto de 4.06%, al pasar de 461,927 en 2001 a 993,750 en 2019. De acuerdo con la CONAVI, durante 2020, por monto de financiamiento por modalidad, 32.41% correspondió a financiamiento para vivienda nueva, 19.75% para vivienda usada, 45.91% para mejoramientos, 1.93% para otros usos.

### **INFONAVIT**

El INFONAVIT se creó en 1972 por acuerdo entre el gobierno, los sindicatos y los trabajadores del sector privado con objeto de constituir un fondo de inversión para beneficio de los trabajadores de dicho sector. El INFONAVIT otorga financiamiento principalmente para vivienda de interés social a compradores aprobados. Así mismo, otorga créditos para la construcción, adquisición o remodelación de viviendas a los trabajadores. Se financia a través de aportaciones al salario realizadas por las empresas del sector privado para beneficio de los trabajadores (por un importe equivalente a 5.0% de su salario bruto), a través de la recuperación de los créditos otorgados y, en menor medida, a través de los valores respaldados en los créditos que ocasionalmente emite en el mercado.

El INFONAVIT aprueba el otorgamiento de créditos hipotecarios a los compradores con base en un sistema de asignación de puntos<sup>10</sup>, los cuales dependen del salario, la edad, el saldo de aportaciones mensuales efectuadas y el número de dependientes, entre otros factores. Con el fin de cumplir con el reto de promover soluciones habitacionales de alto valor patrimonial (vivienda intraurbana y de mayor espacio), el INFONAVIT ha puesto a disposición de sus derechohabientes mayores montos máximos de crédito tradicional<sup>11</sup>, aumentándolos hasta 1 millón 846 mil pesos. La reforma al artículo 44 de la Ley del INFONAVIT de enero de 2012 faculta al Instituto para ofrecer nuevos productos hipotecarios denominados en pesos en adición a los créditos indexados al salario mínimo ahora denominados como unidad de medida y actualización. Los plazos de los créditos se calculan con base en los salarios de los acreditados, de modo que pueden ser a un plazo de hasta 30 años, y se pagan a través de deducciones directas a la nómina del trabajador.

Adicional al Crédito Tradicional, el INFONAVIT ofrece a sus derecho habientes otras alternativas para utilizar su crédito tales como:

1. “Cofinanciamiento” o “Cofinavit”, destinado a apoyar a compradores de altos ingresos. El programa Cofinavit permite a sus clientes obtener un crédito hipotecario del INFONAVIT junto con una institución de banca múltiple o una SOFOL. Adicionalmente, los clientes pueden utilizar sus aportaciones individuales en sus cuentas del INFONAVIT como parte del financiamiento o como garantía del pago del crédito hipotecario. Cofinavit no establece un límite máximo sobre el valor de la vivienda a ser financiada.
2. Así mismo, el INFONAVIT ha integrado el programa “Cofinavit” ingresos adicionales, el cual es un crédito hipotecario, que te otorga el INFONAVIT en colaboración con una entidad financiera, ante la cual se pueden comprobar otros ingresos adicionales al ingreso formal

<sup>10</sup>[https://portalmx.infonavit.org.mx/wps/portal/infonavit.web/trabajadores/quiero-un-credito/quiero-comprar!/ut/p/z1/jZFNC4JAEIZ\\_SwePObMWYt1MalXKCpJsL6Fhm6CuqCX9-8xOQbnObYbnnXc-gEEALA8fCQ\\_rRORh2uYnpp91imhbU-KhfrDQXLI73GyphlOEYwdoBiJdIPGoYRstsHSWs\\_VEowSBDdH3AG89\\_gIT5u-TYf49BI965C-CWQ79HfYEQnQHtkFxlMRfR5m5tHE4MDK-BqXcaney7Z8q-uimiuoYNM0KheCp7F6EZmCvyQ3UdUQfJNQZL7vB5g4YxY9G3P0Auf5Nxc!/dz/d5/L2dBISEvZ0FBIS9nQSEh/](https://portalmx.infonavit.org.mx/wps/portal/infonavit.web/trabajadores/quiero-un-credito/quiero-comprar!/ut/p/z1/jZFNC4JAEIZ_SwePObMWYt1MalXKCpJsL6Fhm6CuqCX9-8xOQbnObYbnnXc-gEEALA8fCQ_rRORh2uYnpp91imhbU-KhfrDQXLI73GyphlOEYwdoBiJdIPGoYRstsHSWs_VEowSBDdH3AG89_gIT5u-TYf49BI965C-CWQ79HfYEQnQHtkFxlMRfR5m5tHE4MDK-BqXcaney7Z8q-uimiuoYNM0KheCp7F6EZmCvyQ3UdUQfJNQZL7vB5g4YxY9G3P0Auf5Nxc!/dz/d5/L2dBISEvZ0FBIS9nQSEh/)

<sup>11</sup>[http://portal.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/a2a547fe-9dbc-4b8f-a48b-3c092cb0850/MMC\\_Credito\\_Infonavit.pdf?MOD=AJPERES&CVID=lu.om70](http://portal.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/a2a547fe-9dbc-4b8f-a48b-3c092cb0850/MMC_Credito_Infonavit.pdf?MOD=AJPERES&CVID=lu.om70)

como propinas o comisiones lo cual permite obtener un monto mayor de crédito para adquirir una vivienda nueva o usada de cualquier valor. Una parte del crédito la otorga el INFONAVIT tomando en cuenta el salario y la otra parte la entidad financiera considerando las propinas o comisiones.

3. “INFONAVIT Total”, orientado a trabajadores aptos para el programa tradicional del instituto. A través de INFONAVIT Total, el trabajador acuerda que se asigne una parte del crédito hipotecario del INFONAVIT a una institución de banca múltiple. Los términos del crédito hipotecario correspondiente a este programa son sustancialmente iguales al crédito tradicional. Y si bien el INFONAVIT sigue administrando y atendiendo los créditos conforme a este programa, comparte la carga financiera y los riesgos y beneficios económicos de la cartera con la institución de banca múltiple participante en el programa.
4. “Mejoravit” a fin de que sus acreditados pudieran renovar sus viviendas. A través de esta opción de financiamiento, los acreditados pueden hacer uso de su crédito para remodelar su vivienda, así como cambiar mobiliario, cocina, etc. El crédito va de \$4,200.00 a \$59,000.00.
5. “Tú 2do Crédito”, a través del cual los trabajadores afiliados que hayan liquidado su crédito INFONAVIT sin quebrantos, pueden solicitar otro crédito para compra de vivienda.
6. “Seguro INFONAVIT”, es un programa de ahorro en conjunto con Banco del Bienestar, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo antes Bansefi, diseñado para aquellos trabajadores que aún no cuentan con la puntuación mínima para solicitar un crédito, al cumplir con el plazo de ahorro obtienen un certificado y posteriormente pueden utilizar un crédito financiado por INFONAVIT.

Al 31 de diciembre de 2020, el INFONAVIT otorgó 475,240 créditos; de acuerdo con la CONAVI, al INFONAVIT le correspondió aproximadamente el 50.3% y 52.5% del total de los créditos hipotecarios otorgados en el país durante los ejercicios concluidos el 31 de diciembre de 2020 y 2019, respectivamente.

Las proyecciones de financiamiento del INFONAVIT para el periodo 2021-2025<sup>12</sup> son las siguientes:

Año	Número de Créditos Hipotecarios
2021	351,653
2022	359,225
2023	370,586
2024	379,267
2025	387,774

### **FOVISSSTE**

El FOVISSSTE fue creado por el gobierno mexicano en 1972 como un fondo de pensiones con objeto de otorgar financiamiento para la compra de vivienda de interés social a los trabajadores del Estado. El FOVISSSTE se financia a través de fondos aportados por el gobierno, por un importe equivalente a 5% de las nóminas brutas de los trabajadores del Estado. El gobierno administra el FOVISSSTE en forma similar al INFONAVIT y le permite participar de manera conjunta con las instituciones

<sup>12</sup> [https://portalmx.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/67e528e7-f13d-4dbf-a668-b29a594351c3/Plan\\_Estrategico\\_y\\_Financiero\\_2021-2025.pdf?MOD=AJPERES&CVID=npE1r-j](https://portalmx.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/67e528e7-f13d-4dbf-a668-b29a594351c3/Plan_Estrategico_y_Financiero_2021-2025.pdf?MOD=AJPERES&CVID=npE1r-j)

financieras del sector privado en el otorgamiento de créditos hipotecarios, a fin de aprovechar al máximo los fondos disponibles.

En términos generales, el FOVISSSTE otorga financiamiento hipotecario para vivienda de interés social y el segmento más bajo de la vivienda media. Los solicitantes pueden obtener del FOVISSSTE créditos hipotecarios para la compra de viviendas nuevas o usadas, para la remodelación o reparación de viviendas actuales, para financiar la construcción de viviendas por sí mismos y para pagar el enganche de viviendas no financiadas por el FOVISSSTE. Esta entidad aprueba el otorgamiento de créditos a los compradores de vivienda con base en su antigüedad en el sector público y asigna dichos créditos de acuerdo con el orden de presentación de las solicitudes, el salario y número de dependientes del solicitante, así como la ubicación geográfica. Una vez que el programa determina el número de solicitantes aprobados, asigna créditos hipotecarios por estado con base en la demanda histórica.

Para el otorgamiento de créditos, el FOVISSSTE suele otorgar créditos a tasas de interés variables, indexadas a la inflación. Los términos del crédito se calculan con base en el salario del acreditado, pudiendo ser a un plazo de hasta 30 años, y se pagan a través de deducciones directas a la nómina del trabajador. Desde 2015 el FOVISSSTE otorga hipotecas en pesos a tasa fija en adición a las otras opciones de crédito que ofrece.

Actualmente el FOVISSSTE tiene cinco opciones de créditos: 1) Crédito Tradicional 2) Crédito Pensionados 3) Crédito Conyugal 4) Crédito FOVISSSTE para todos 5) Crédito FOVISSSTE - INFONAVIT

Al 31 de diciembre de 2020, el FOVISSSTE otorgó 49,232 créditos, comparado con 49,056 créditos al 31 de diciembre de 2019. El FOVISSSTE contribuyó con aproximadamente 5.21% de todo el financiamiento hipotecario en México durante 2020 y 4.94% al 31 de diciembre de 2019<sup>13</sup>.

### ***SHF***

La Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) es una institución de banca de desarrollo creada por el gobierno federal en 2002. La SHF se financia a través de fondos aportados por el Banco Mundial, el gobierno mexicano y su propia cartera, y otorga créditos por conducto de intermediarios financieros, tales como las instituciones de banca múltiples y las SOFOLES. A su vez, dichos intermediarios administran los créditos hipotecarios financiados por la SHF, incluyendo el desembolso y el servicio de la deuda.

La SHF es un Banco de segundo piso, esto significa que no atiende directamente al público, por lo que se apoya en Intermediarios Financieros para hacer llegar los recursos a la gente. Son estos Intermediarios Financieros los que se encargan de otorgar y administrar los créditos, desde su apertura, hasta su conclusión.

El objetivo de la SHF es el de impulsar el desarrollo de los mercados primario y secundario de crédito a la vivienda, mediante el otorgamiento de garantías destinadas a la construcción, adquisición y mejora de la vivienda, preferentemente de interés social; al incremento de la capacidad productiva y del desarrollo tecnológico relacionados con la vivienda; así como a los financiamientos relacionados con el equipamiento de conjuntos habitacionales.

Los programas de crédito, ahorro y garantías de Sociedad Hipotecaria Federal promueven las

---

<sup>13</sup> Fuente: CONAVI

condiciones adecuadas para que las familias mexicanas, de zonas urbanas o rurales, tengan acceso al crédito hipotecario y puedan disfrutar de viviendas dignas, construidas con tecnología moderna, espacios y servicios funcionales, y seguridad jurídica en su tenencia; sin importar si están casados o no, con hijos o sin hijos, o si su situación laboral es de no asalariado.

Durante 2017 se llevó a cabo una operación de oferta pública en los mercados financieros de capital la cual marcó el retorno de SHF como emisor recurrente. Desde 2018, SHF dio certidumbre de ser un emisor recurrente en los mercados de oferta pública al colocar Certificados Bursátiles de Banca de Desarrollo y desde entonces ha continuado con las emisiones. El 3 de febrero de 2021, SHF colocó \$6,000 millones de pesos a plazos de 3 y 5 años.

### ***Instituciones de banca múltiple, SOFOLES y SOFOMES***

Por lo general, las instituciones de banca múltiple están orientadas a los sectores de vivienda media y vivienda residencial, en tanto que las SOFOLES suelen orientarse al sector de la vivienda de interés social, a una parte del sector de la vivienda media utilizando fondos suministrados por la SHF y al resto del mercado de vivienda media y vivienda residencial utilizando otras fuentes de financiamiento. Las SOFOLES y las SOFOMES otorgan créditos hipotecarios con fondos provenientes de la colocación de valores en el mercado nacional, de préstamos otorgados por instituciones financieras mexicanas y extranjeras, de sus propias carteras y de fondos suministrados por entidades del sector público, tales como la SHF. Las SOFOLES y las SOFOMES no tienen autorización para captar depósitos del público.

A pesar de que las instituciones de banca múltiple, las SOFOLES y las SOFOMES otorgan créditos hipotecarios directamente a los compradores de vivienda, el financiamiento se coordina comúnmente a través del desarrollador de vivienda. Con el propósito de obtener financiamiento para la construcción, el desarrollador de vivienda debe presentar propuestas acompañadas de las constancias que acrediten la propiedad de los terrenos a desarrollar, los planos arquitectónicos, las licencias y permisos necesarios, así como los estudios de mercado que acrediten la existencia de demanda para la vivienda propuesta. Una vez aprobado lo anterior, las instituciones proporcionan el financiamiento para la construcción y desembolsan los fondos conforme al avance de cada etapa del desarrollo.

Los créditos hipotecarios otorgados por las instituciones de banca múltiple, las SOFOLES y las SOFOMES suelen establecerse a plazos de entre 10 y 20 años, y en ocasiones, los pagos se ajustan de acuerdo con los aumentos al salario mínimo mensual y los índices de inflación.

Acumulado al 31 de diciembre de 2020, las instituciones de banca múltiple, las SOFOLES y las SOFOMES otorgaron aproximadamente 27.4% del total de los créditos hipotecarios en el país, y 32.2% al 31 de diciembre de 2019, de acuerdo con la CONAVI.

### ***Otras entidades de vivienda del sector público***

Existen otras entidades de vivienda del sector público, tales como la CONAVI y los Organismos Estatales de Vivienda (OREVIS), que operan a nivel federal y estatal, y están orientados principalmente a los trabajadores no asalariados que perciben menos del equivalente a 25 veces el salario mínimo anual, a menudo a través de subsidios directos. Estas entidades proporcionan financiamiento directo a las autoridades estatales y municipales en materia de vivienda, a las sociedades cooperativas y a las uniones de crédito que representan a beneficiarios de escasos recursos, así como a compradores individuales. El financiamiento se ofrece tanto al mercado de la vivienda construida por el propio comprador como al mercado de la vivienda construida por desarrolladores. El monto total de los fondos disponibles depende del presupuesto del gobierno.

De acuerdo con la CONAVI, estas entidades del sector público otorgaron aproximadamente 8.9% del total de los créditos hipotecarios en el país durante el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2020, comparado con 4.03% respecto al ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2019.

### **Competencia**

La industria desarrolladora y constructora de vivienda en México se encuentra sumamente fragmentada y abarca un gran número de participantes regionales y unas cuantas empresas con presencia en el mercado a nivel nacional, incluyendo empresas que cotizan en bolsa y públicas, tales como Casas Javer, S.A. de C.V., Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V., Corpovael, S.A.B. de C.V., Vinte Viviendas Integrales, S.A.P.I de C.V., Consorcio ARA, S.A.B. de C.V., Urbi Desarrollos Urbanos, S.A.B de C.V., entre otras. Ver “Factores de riesgo relacionados con nuestras actividades -La competencia de otros desarrolladores de vivienda podría dar como resultado una disminución en nuestras ventas e ingresos”.

De acuerdo con el Registro Único de Vivienda (RUV)<sup>14</sup>, durante 2020 existieron 183 mil viviendas en producción, un incremento de 1.1% al compararse con 181 mil viviendas durante 2019. Así mismo, a enero de 2021, existían 16.7 mil viviendas en producción, donde el 79% son viviendas de tipo horizontal, y 21% es vivienda vertical.

### **Estacionalidad**

La industria de la vivienda de interés social en México está sujeta a una fuerte estacionalidad a lo largo del año, debido principalmente a los ciclos operativos y de otorgamiento de créditos del INFONAVIT y el FOVISSSTE. Los programas, presupuestos y cambios en las políticas de estas entidades se aprueban típicamente durante el primer trimestre del año. Los pagos de estas entidades son lentos a principios del año, se incrementan gradualmente en el segundo y tercer trimestres, y se aceleran durante el cuarto trimestre. Construimos y entregamos viviendas de interés social de acuerdo con la estacionalidad de este ciclo, dado que no comenzamos a construir hasta que existe el compromiso de alguna de dichas entidades para otorgar el crédito hipotecario al comprador de una vivienda en un determinado desarrollo. Por lo tanto, también tendemos a reconocer niveles de ingresos mucho más altos en el tercer y cuarto trimestres, y nuestros niveles de deuda pueden tender a ser los más altos en el primer y segundo trimestres. Prevemos que nuestros resultados de operación trimestrales y nuestros niveles de deuda futuros seguirán experimentando fluctuaciones de un trimestre a otro. En términos generales, los créditos hipotecarios otorgados por las instituciones de banca múltiple, las SOFOLES y las SOFOMES para la adquisición de vivienda media no están sujetos a factores estacionales significativos. La estacionalidad puede ser afectada por cambios gubernamentales a nivel federal y estatal.

---

<sup>14</sup> <http://portal.ruv.org.mx/index.php/cifras-basicas-ruv/>

## x) Estructura Corporativa

A continuación, se enlistan las subsidiarias más importantes de la Compañía, así como el porcentaje de participación sobre su capital social al 31 de diciembre de 2020 y 2019:

Compañía	31 de diciembre de 2020		31 de diciembre de 2019		Actividad
Proyectos Inmobiliarios de Culiacán, S.A. de C.V.	100	%	100	%	Promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas.
Homex Atizapán, S.A. de C.V. (1)	93.14	%	93.14	%	Promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas.
Casas Beta del Centro, S. de R.L. de C.V. (2)	100	%	100	%	Promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas.
Opción Homex, S.A. de C.V.	100	%	100	%	Venta, arrendamiento y adquisición de propiedades.
CT Prop, S. de R.L. de C.V.	100	%	100	%	Promoción, diseño, construcción y venta de viviendas turísticas.
SOUL BR, S.A. de C.V.	100	%	100	%	Prestación de servicios administrativos.
SICREVI México, S.A. de C.V. (3)	100	%	100	%	Promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas.
NWBH, S.A. de C.V.	100	%	100	%	Promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas.

- (1) En Asamblea General Ordinaria de Accionistas de fecha 2 de enero de 2019, Homex Atizapán, S.A. de C.V., aprobó incrementar su capital social a través de la capitalización de deudas a favor de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., por \$160,104, por lo que, al 31 de diciembre de 2019, cambió el porcentaje de participación accionaria en esta subsidiaria de 88% a 93.14%. La Compañía por esta operación absorbió pérdidas acumuladas de Homex Atizapán por \$18,043 como se muestra en el estado consolidado de cambios en el capital contable.
- (2) Casas Beta del Centro, S. de R.L. de C.V. (CBC) es tenedora del 100% de las acciones en circulación de Súper Abastos Centrales y Comerciales, S.A. de C.V. y del 50% de las acciones en circulación de Promotora Residencial Huehuetoca, S.A. de C.V. (Huehuetoca), cuyas actividades son la promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas de interés social. Huehuetoca se consolida de conformidad con la IFRS 10 Estados financieros consolidados, dado que la Compañía tiene control efectivo sobre esta subsidiaria.
- (3) SOUL BR, S.A. de C.V. (SOUL) es tenedora del 100% de las empresas cuya actividad principal es la prestación de servicios administrativos.

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2020 no hubo entidades no consolidadas, por lo que no fue aplicable ningún criterio de exclusión.

## xi) Descripción de sus Principales Activos

Nuestras operaciones no requieren de importantes inversiones en activos fijos en virtud de que tenemos un contrato de arrendamiento para la mayoría del equipo de construcción, además de que subcontratamos una parte importante de los servicios para la construcción de la infraestructura de nuestros desarrollos. Durante 2020 no se realizaron inversiones significativas en activos. Nuestras compras de terrenos se consideran parte del inventario y no inversiones en activos fijos.

Los terrenos para construcción, terrenos en proceso de desarrollo, materiales de obra y la construcción en proceso constituyen los inventarios de la Compañía, y no se clasifican como activos fijos de la misma. Al 31 de diciembre de 2020, el valor contable neto de los inventarios (incluyendo inventarios de largo plazo consistentes en terrenos para la construcción) era de \$2,554.4 millones. Ver nota 7 “Inventario y costo de ventas” de los estados financieros consolidados de la Compañía.

Asimismo, la Compañía mantiene activos conformados principalmente por inventarios de terrenos, los cuales fueron otorgados en garantía de pasivos.

### **xii) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales**

La Compañía está sujeta a procedimientos judiciales sobre los cuales evalúa la probabilidad de que se materialicen como una obligación de pago, para lo cual considera la situación legal a la fecha de la estimación y la opinión de los asesores legales, dichas evaluaciones son reconsideradas periódicamente. La Administración de la Compañía en conjunto con sus abogados considera que tiene probabilidades de éxito en estos procedimientos judiciales, con esta información la Compañía reconoce en el rubro de cuentas por pagar el posible flujo de pago, no obstante, lo anterior, las resoluciones definitivas pudieran diferir.

### **xiii) Acciones representativas del capital social:**

Al 31 de diciembre 2020, las acciones representativas del capital social de Desarrolladora Homex de acuerdo con la actualización de la inscripción en el Registro Nacional de Valores de las acciones representativas de su capital social está integrado por 15,160,112,296 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, serie única, de las cuales 33,586,931 corresponden al capital social fijo “Clase I” que se encuentra íntegramente suscrito y pagado y 15,126,525,365 corresponden al capital variable “Clase II”. De estas últimas acciones únicamente se encuentran suscritas y pagadas 14,827,407,265 acciones y el resto corresponde a 174,722,018 acciones no pagadas “Clase II” del plan de incentivos para equipo directivo, mismas que están suscritas vía fideicomiso, y 124,396,070 acciones no pagadas “Clase II” del plan de acciones a acreedores comunes, mismas que están suscritas vía fideicomiso.

El 19 de febrero de 2021, la Compañía publicó un Aviso a los Accionistas para ejercer su derecho de preferencia referente al acuerdo de distintas resoluciones aprobadas en la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. celebrada el 30 de abril de 2019, entre ellas, aumentar el capital social de la Sociedad, en su parte variable, en la cantidad de \$2'015,000,000 M.N. (dos mil quince millones de pesos 00/100, moneda nacional 00/100, moneda nacional), mediante la emisión de 9,595,238,095 (nueve mil quinientas noventa y cinco millones doscientas treinta y ocho mil noventa y cinco) acciones de tesorería, necesarias y suficientes para llevar a cabo la (i) capitalización de ciertos pasivos adeudados por la Sociedad y/o sus subsidiarias en favor de diversos acreedores, y (ii) la inyección de capital de nuevos recursos líquidos por parte de ciertos inversionistas y/o accionistas de la Compañía.

Durante el periodo establecido para ejercer el derecho de preferencia se suscribieron y pagaron 4'416,026 (cuatro millones cuatrocientos dieciséis mil veintiséis) acciones, por lo tanto, quedaron sin suscribir 9,590,822,069 (nueve mil quinientos noventa millones ochocientos veintidós mil sesenta y nueve) acciones.

Así mismo en la Asamblea de Accionistas celebrada el pasado 29 de abril de 2021, la Compañía obtuvo aprobación para cancelar 7'145,869,563 (siete mil ciento cuarenta y cinco millones ochocientos sesenta y nueve mil quinientos sesenta y tres) acciones que no se utilizarán, incluyendo 174,722,018 (ciento setenta y cuatro millones setecientos veintidós mil dieciocho) acciones representativas del capital social de Homex que habían sido emitidas para la implementación de un Plan de Acciones tras la salida del concurso mercantil.

Por lo tanto, el capital social variable de la Sociedad quedará representado por aproximadamente, 8,014,242,733 (ocho mil catorce millones doscientos cuarenta y dos setecientos treinta y tres) acciones ordinarias, nominativas de la Serie Única.

A su vez, en Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas celebrada el 29 de abril de 2021, se resolvió iniciar los actos tendientes a la implementación de la concentración de la totalidad de las acciones representativas del capital social de la Compañía (Split inverso), utilizando un factor de conversión de una acción nueva por cada mil acciones entonces existentes.

#### **xiv) Dividendos**

El decreto de dividendos, así como el monto y la forma de pago de los mismos, se encuentran sujetos a la aprobación de la mayoría de los accionistas reunidos en asamblea general ordinaria. De conformidad con las leyes mexicanas, los dividendos únicamente pueden pagarse con cargo a utilidades retenidas y cuando hayan quedado cubiertas las pérdidas de ejercicios anteriores.

No hemos pagado dividendos desde nuestra constitución en 1989. Tenemos la intención de destinar una parte importante del flujo de efectivo futuro para financiar nuestras necesidades de capital de trabajo y adquisición futura de terrenos, siguiendo una estrategia conservadora de sustitución de propiedades de la reserva territorial conforme nuestro Plan de Negocios actual. Podríamos considerar la adopción de una política de dividendos en el futuro en función de diversos factores, incluyendo nuestros resultados de operación, situación financiera, necesidades de efectivo, consideraciones de carácter fiscal, proyectos futuros y otros factores que el consejo de administración y nuestros accionistas consideren relevantes, incluidos los términos y condiciones de instrumentos de deuda futuros que impongan restricciones a nuestra capacidad para pagar dividendos.

La legislación mexicana no restringe nuestra capacidad para remitir dividendos y pagos por concepto de intereses, si los hubiera, a titulares de nuestros valores en el extranjero.

### 3. INFORMACIÓN FINANCIERA

#### a) Información Financiera Seleccionada

La siguiente tabla contiene información seleccionada con base en las NIIF para cada uno de los periodos indicados, expresada en pesos nominales. Toda la información financiera ha sido preparada de conformidad con las NIIF. Así mismo, en la tabla posterior a la siguiente la información está expresada como porcentaje del total de nuestros ingresos:

	2020	2019	2018
<b>(En miles de pesos, excepto especificado de otra forma)</b>			
<b>Información de los estados consolidados de resultados</b>			
Ingresos	979,933	1,181,804	1,074,202
Costo de ventas	866,331	982,431	845,671
Utilidad bruta	113,602	199,373	228,531
Gastos de operación	188,974	337,622	437,298
Otros (ingresos) gastos, neto	(514,725)	242,024	(1,350,899)
Utilidad de operación	439,353	(380,273)	1,142,132
Gastos por intereses y comisiones	49,851	58,628	120,429
Ingresos por intereses	(1,031)	(3,304)	(5,222)
(Utilidad) pérdida cambiaria, neta	(20,777)	(3,527)	(218)
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	411,310	(432,070)	1,027,143
Impuestos a la utilidad	-	(948,046)	165,675
Utilidad neta consolidada	411,310	515,976	861,468
Utilidad neta participación controladora	413,651	517,704	861,493
Pérdida neta participación no controladora	(2,341)	(1,728)	(25)
Promedio ponderado de acciones en circulación (miles)	801,535	801,535	801,535
Utilidad básica y diluida por acción de accionistas participación controladora (en pesos)	0.52	0.65	1.07

	2020	2019	2018
<b>Como porcentaje de los ingresos</b>			
Ingresos	100%	100%	100%
Costo de ventas	88%	83%	79%
Utilidad bruta	12%	17%	21%
Gastos de operación	19%	29%	41%
Otros (ingresos) gastos, neto	-53%	20%	-126%
Gastos por intereses y comisiones	5%	5%	11%
Ingresos por intereses	-0.11%	-0.28%	-0.49%
(Utilidad) pérdida cambiaria, neta	-2.12%	-0.30%	-0.02%
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	42%	-37%	96%
Impuestos a la utilidad	0%	-80%	15%
Utilidad neta consolidada	42%	44%	80%

## b) Información financiera por línea de negocio y zona geográfica

### Total de viviendas vendidas

La siguiente tabla contiene información sobre las ventas históricas por estado. A continuación, se presenta un resumen de las viviendas vendidas por estado:

#### Ejercicios concluidos el 31 de diciembre de

Estado	2020				2019				2018			
	Interés Social	Vivienda Media	Residencial	Otros	Interés Social	Vivienda Media	Residencial	Otros	Interés Social	Vivienda Media	Residencial	Otros
Guerrero	-	4	61	-	88	74	26	5	342	57	77	2
Baja California	-	-	-	-	1	4	1	150	-	27	26	38
Baja California Sur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5	-	-
Durango	268	19	-	-	-	259	-	1	14	75	-	3
Guanajuato	-	-	-	-	-	-	-	-	3	-	-	-
Hidalgo	-	1	-	-	-	5	11	-	-	250	32	-
Estado de México	-	48	33	-	-	420	-	1	-	-	-	-
Jalisco	-	-	150	-	-	-	24	1	-	-	44	110
Michoacán	-	-	-	-	253	58	-	-	163	16	-	-
Nuevo León	-	-	-	-	5	153	56	-	25	153	21	355
Nayarit	192	108	-	-	55	64	-	-	54	2	-	-
Puebla	-	-	-	-	-	-	-	-	92	2	-	-
Sinaloa	-	-	129	-	55	63	49	3	62	201	35	2
Sonora	89	2	-	1	155	2	-	-	51	-	-	-
Tamaulipas	-	-	-	-	-	-	-	-	2	-	-	8
Quintana Roo	-	-	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Veracruz	-	-	-	114	1	-	-	79	22	-	-	-
<b>Total</b>	<b>549</b>	<b>182</b>	<b>379</b>	<b>115</b>	<b>613</b>	<b>1,102</b>	<b>167</b>	<b>240</b>	<b>830</b>	<b>788</b>	<b>235</b>	<b>518</b>

Segmentación de unidades de acuerdo con la clasificación de viviendas de la Compañía. Se considera el precio de la vivienda de interés social hasta \$486,000 en tanto que el precio de la vivienda media fluctúa entre \$487,000 y \$851,000 y el precio de la vivienda residencial es superior a \$851,000. Ver nota 15 "Información por segmentos" de los estados financieros consolidados.

## c) Informe de créditos relevantes

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la deuda a corto y largo plazo con instituciones financieras y no financieras se integra de la siguiente manera:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Financieras:		
Lagatus, S.A. de C.V., SOFOM ENR i)	\$ 33,408	\$ 605,732
No financieras:		
Saberia, S.A de C.V. ii)	25,984	35,000
ICH 001 S.A.P.I. de C.V. iii)	19,165	-
Pyfil, S.A de C.V.	-	4,560
Intereses por pagar	307	5,103
Total de deuda	<u>\$ 78,864</u>	<u>\$ 650,395</u>
Porción circulante de la deuda	<u>(46,100)</u>	<u>(615,395)</u>
Deuda a largo plazo	<u>\$ 32,764</u>	<u>\$ 35,000</u>

- i) Línea de crédito revolvente de hasta \$600 millones garantizada con inventarios modificada el 6 de noviembre de 2017 a una tasa fija del 10% anual y vencimiento el 17 de marzo de 2020.

Con fecha 27 de febrero de 2020 la Compañía y Lagatus, S.A. de C.V. SOFOM ENR firmaron un convenio de dación en pago mediante el cual otorgó en pago los terrenos que formaban parte de la garantía de la deuda de la siguiente manera: i) pago de \$87,214 con el producto de la venta de 129 viviendas de acuerdo con los términos del fideicomiso Banamex 164605, ii) dación en pago mediante la cesión de derechos del

fideicomiso Banamex respecto de 3,271 viviendas, iii) dación en pago mediante cesión de derechos del fideicomiso Banamex respecto de 3 inmuebles; y iv) dación en pago de 6 inmuebles ubicados en los estados de Sinaloa, Veracruz, León, Quintana Roo y Durango; derivado de esta dación la Compañía reconoció una pérdida de \$15,683 dentro de Otros (ingresos) gastos, neto (ver nota 17).

- ii) Línea de crédito otorgada por Sabería, S.A. de C.V., hasta por \$40,000, el 23 de julio de 2019, a una tasa de interés anual del 18% con vencimiento el 22 de julio de 2021.
- iii) Línea de crédito otorgada por ICH 001, S.A.P.I. de C.V., hasta por \$28,600, el 3 de agosto de 2020, a una tasa de interés mensual del 5.5% con vencimiento el 28 de marzo de 2022.

#### **Línea de crédito infraestructura**

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
INFONAVIT a través de la división fiduciaria de Banco Interacciones, S.A. a)	\$ 264,360	\$ 257,230

- a) Línea de crédito otorgada el 11 de marzo de 2016 a una tasa TIIE a 28 días más 6.67% con vencimiento el 15 de julio de 2021.

El valor de la TIIE, tasa que se determina diariamente y es publicada en el Diario Oficial de la Federación, al 31 de diciembre de 2020 y 2019 fue de 4.4850% y 7.5555%, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2020, la Compañía se encuentra al corriente en el pago del capital e intereses.

- Las principales cláusulas restrictivas de los contratos de préstamos obligan a la Compañía y a sus subsidiarias que actúan como Obligados Solidarios, al cumplimiento con ciertas obligaciones, entre las que destacan 1) limitación a incurrir o contratar deuda adicional que no cumpla con ciertas características establecidas en los contratos de crédito, 2) limitación de asumir o permitir que exista gravamen alguno sobre los bienes fideicomitados, 3) limitación de poder consolidarse o fusionarse con cualquier otra persona ni directa o indirectamente, 4) limitación de venta de activos, y 5) limitación a pagos restringidos en donde se les prohíbe pagar cualquier dividendo o distribuciones de cualquier clase a sus accionistas, 6) limitación para aprobar una resolución que tenga como consecuencia su disolución o liquidación o para disolver o liquidar cualquiera de sus subsidiarias, salvo que a juicio razonable de las acreditantes, dicha disolución y liquidación no afecte adversa y significativamente las obligaciones de los acreditados.
- Las principales cláusulas restrictivas de la deuda con Lagatus, S.A. de C.V., SOFOM ENR, requieren que la Compañía mantenga:
  - Un capital contable no menor a \$11,817,344;
  - Una proporción de cobertura de intereses (EBITDA/gasto financiero) no menor a 2.25 a 1.00 veces;
  - Una proporción de apalancamiento (pasivo con costo/EBITDA) de menos de 3.25 a 1.0;
  - Cobertura de cargos fijos consolidada mayor a 2.25 veces;

La Compañía obtuvo por parte de Lagatus una dispensa al cumplimiento de las obligaciones financieras.

#### **Agencias calificadoras**

A la fecha de este reporte anual, la compañía no tiene calificación crediticia por parte de las agencias calificadoras.

## Compromisos fuera del estado consolidado de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2020 la Compañía no tiene compromisos fuera del estado consolidado de posición financiera.

### Obligaciones contractuales

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

	Menos de un año	De 1 a 3 años	De 3 a 5 años	Más de 5 años	Total
<b>Al 31 de diciembre de 2020</b>					
Deuda y préstamos que devengan intereses	\$ 46,100	\$ 32,764	\$ -	\$ -	\$ 78,864
Línea de crédito infraestructura	264,360	-	-	-	264,360
Cuentas por pagar	2,294,310	-	-	-	2,294,310
	<u>\$ 2,604,770</u>	<u>\$ 32,764</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 2,637,534</u>
<b>Al 31 de diciembre de 2019</b>					
Deuda y préstamos que devengan intereses	\$ 615,395	\$ 35,000	\$ -	\$ -	\$ 650,395
Línea de crédito infraestructura	257,230	-	-	-	257,230
Cuentas por pagar	2,999,573	-	-	-	2,999,573
	<u>\$ 3,872,198</u>	<u>\$ 35,000</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 3,907,198</u>

#### d) Comentarios y análisis de la Administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la Compañía

El siguiente análisis debe leerse en conjunto con los estados financieros consolidados auditados y las notas a los mismos que se incluyen en este reporte anual en la página A-1-.

Los estados financieros consolidados de la Compañía han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Los estados financieros consolidados han sido preparados sobre la base del costo histórico.

Este reporte anual contiene algunas declaraciones a futuro que reflejan nuestros planes, intenciones o expectativas. Los resultados reales podrían diferir materialmente de las declaraciones a futuro. Los factores que podrían generar o contribuir a tales diferencias incluyen, aunque no se limitan a aquellos que se comentan más adelante y en otras secciones de este reporte anual, particularmente en “Declaraciones a futuro” e “Información clave”.

Nuestros estados financieros consolidados han sido preparados bajo el supuesto de continuar como empresa en funcionamiento. Referirse a la nota 24 “Empresa en funcionamiento” de nuestros estados financieros consolidados.

**i) Resultados de operación para el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2020, en comparación con el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2019 – NIIF**

***Ingresos***

Durante el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2020, la Compañía registró ingresos por \$979.9 millones derivado principalmente de la entrega de 1,225 unidades, un decremento de 17% al compararse con el resultado de 2019 donde la Compañía registró ingresos por \$1,181.8 millones.

***Utilidad Bruta***

Para el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2020 la Compañía registró una utilidad bruta de \$113.6 millones con un margen bruto de 12%, comparado con una utilidad bruta de \$199.4 millones y un margen bruto de 17% durante el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2019. Durante 2020, el margen bruto por las operaciones de vivienda de proyectos propios fue de 23.8%, mientras que el margen bruto por servicios de construcción alcanzó 2.8%.

***Utilidad (Pérdida) de Operación***

Para el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2020, la Compañía registró una utilidad de operación de \$439.4 millones, la cual deriva principalmente del registro de otros ingresos de operación en relación con la cancelación de un pasivo lo cual no representó una entrada de efectivo para la Compañía. Durante los doce meses acumulados al 31 de diciembre de 2019, la Compañía registró una pérdida operativa de \$380.2 millones la cual deriva principalmente por el registro de otros gastos de operación, los cuales no significaron una salida de efectivo por \$242.0 millones tales como costo de obra no capitalizable y deterioro de obra y terrenos.

***Costo de préstamos, neto***

Los costos de préstamos, neto (conformado por los ingresos por intereses, los gastos por intereses, las pérdidas y ganancias cambiarias) para el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2020, fue de \$28.0 millones comparado con \$51.8 millones para el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2019. El menor gasto de intereses durante el periodo de 2020 refleja principalmente la disminución de los pasivos con costo de la Compañía.

***Impuestos a la Utilidad***

Para el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2020 no se causó impuesto sobre la renta, ni se reconoció impuesto sobre la renta diferido, comparado con un saldo positivo de impuestos por \$948.0 millones para el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2019 el cual derivó del efecto ocurrido por el cálculo del impuesto diferido. Ver nota 19 “Impuestos a la utilidad” de los estados financieros consolidados.

***Utilidad neta participación controladora***

Para el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2020, la Compañía obtuvo una utilidad neta consolidada de \$411.3 millones comparada con una utilidad neta consolidada de \$515.9 millones por el mismo periodo de 2019.

**ii) Resultados de operación para el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2019, en comparación con el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2018 – NIFF**

***Ingresos***

Durante el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2019, la Compañía registró ingresos por \$1,181.8 millones derivado principalmente de la entrega de 2,122 unidades, un incremento de 10% al compararse con el resultado de 2018 donde la Compañía registró ingresos por \$1,074.2 millones.

***Utilidad Bruta***

Para el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2019 la Compañía registró una utilidad bruta de \$199.4 millones con un margen bruto de 17%, comparado con una utilidad bruta de \$228.5 millones y un margen bruto de 21% durante el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2018.

***(Pérdida) Utilidad de Operación***

Para el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2019, la Compañía registró una pérdida operativa de \$380.2 millones, derivado de un menor margen bruto durante el periodo, así como el registro de otros gastos de operación principalmente de gastos que no generaron una salida de efectivo tales como costo de obra no capitalizable y deterioro de obra y terrenos, lo cual permite a la Compañía tener un valor certero respecto a su inventario Ver nota 18 “Otros (ingresos) gastos de operación, neto de los estados financieros consolidados. Durante los doce meses acumulados al 31 de diciembre de 2018, la Compañía registró una utilidad operativa de \$1,142.1 millones la cual derivó principalmente del registro de otros ingresos de operación por \$1,350.8 millones en relación con la desincorporación de subsidiarias no-estratégicas de la Compañía.

***Costo de préstamos, neto***

Los costos de préstamos, neto (conformado por los ingresos por intereses, los gastos por intereses, las pérdidas y ganancias cambiarias) para el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2019, fue de \$51.8 millones comparado con \$114.9 millones para el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2018. El menor gasto de intereses durante el periodo de 2019 refleja la disminución de los pasivos con costo de la Compañía.

***Impuestos a la Utilidad***

Para el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2019, se registró un saldo positivo de impuestos por \$948.0 millones, comparado con \$165.6 millones para el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2018, para ambos periodos, los impuestos a la utilidad derivaron principalmente del efecto ocurrido por el cálculo de los impuestos diferidos. Ver nota 22 “Impuestos a la utilidad” de los estados financieros consolidados.

***Utilidad neta participación controladora***

Para el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2019, la Compañía obtuvo una utilidad neta consolidada de \$515.9 millones comparada con una utilidad neta consolidada de \$861.4 millones durante el mismo periodo de 2018. La utilidad neta consolidada para el periodo de doce meses acumulados al 31 de diciembre de 2019, obedece principalmente al registro de un saldo positivo en impuestos explicado anteriormente en la discusión de impuestos a la utilidad.

### iii) Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital

Debido a la naturaleza del negocio de vivienda, hemos experimentado, y prevemos seguir experimentando, grandes necesidades de liquidez y financiamiento, principalmente para financiar el desarrollo y la construcción de viviendas y la adquisición de terrenos.

Nuestras principales fuentes de liquidez son:

- flujo de efectivo proveniente de nuestras operaciones;
- instituciones de banca múltiple y otras instituciones financieras, y
- enganches pagados por los compradores de viviendas
- financiamiento proporcionado por los proveedores de materiales;

La Compañía ha reducido la adquisición de terrenos como resultado de su estrategia de implementar otros modelos de negocio donde la Compañía es contratada como desarrollador y comercializador del proyecto donde la Compañía obtiene: (i) una utilidad por cada unidad construida y vendida, al mismo tiempo que (ii) los gastos administrativos del desarrollo habitacional son cubiertos con el flujo del proyecto por lo que Homex no utiliza recursos propios para la ejecución de este tipo de proyectos, reduciendo así sus necesidades de capital.

Así mismo, la Compañía ha implementado diversas estrategias para mejorar la generación de flujo de efectivo a través de la reducción de costos y gastos, mejora en los márgenes y venta de activos no estratégicos.

Al 31 de diciembre de 2020, la Compañía tenía una deuda total de \$78.8 millones la cual esta denominada en pesos mexicanos, y una posición de efectivo y equivalentes de efectivo de \$37.6 millones.

#### Política de Tesorería:

La gestión de efectivo es una de las principales prioridades de la Compañía, para ello la tesorería de la Compañía realiza una previsión de flujos de caja contra necesidades de inversión de manera semanal dando seguimiento puntual a la cobranza, y pagos requeridos por la Compañía para cumplir en tiempo y forma. Así mismo se encarga de reducir, evitar y corregir desviaciones de presupuestos, así como, controlar y prever los riesgos que puedan afectar a la Compañía llevando un control permanente del estado de liquidez e informar de manera oportuna para la toma de decisiones.

	2020	2019	2018
(En miles de pesos, excepto especificado de otra forma)			
<b>Nivel de endeudamiento</b>			
Deuda Neta	36,752	627,753	472,752
Razón de deuda total a capital contable	-0.05x	-0.34x	-0.23x
Razón de deuda total a activos totales	0.03x	0.17x	0.14x

### iv) Control interno

#### Manejo de riesgos

La Compañía está expuesta tanto a riesgos empresariales en general como a riesgos de la industria en particular. Principalmente estamos expuestos a riesgos relativos a capacidad y aprovechamiento, riesgos relacionados con la estrategia, riesgos políticos, riesgos operativos, riesgos de compras, riesgos de políticas salariales, riesgos de tecnologías de la información y riesgos de manejo financiero y de tesorería.

Desde el año 2016, Homex ha robustecido sus mecanismos de control interno y de gobierno corporativo, e incrementado su eficiencia administrativa, operativa y de gestión de riesgos. Entre las acciones llevadas a cabo que fortalecen el gobierno corporativo de la Compañía se encuentran:

- Consejo de Administración, Comité de Auditoría y Comité de Prácticas Societarias y Compensaciones, integrados en su mayoría por consejeros independientes.
- Presidente del Consejo y miembros del consejo independientes y experimentados.
- Clara definición de políticas contables y operativas, y vigilancia de su cabal cumplimiento.
- Diseño e implementación de un nuevo sistema de control interno, así como reorganización del área de auditoría interna.
- Preparación de reportes financieros y operativos periódicos por la administración y su debida y oportuna presentación al Consejo de Administración.
- Implementación, capacitación y aplicación del Código de Ética a todos los colaboradores de la Compañía y Consejo de Administración.

La Compañía no tiene una estructura organizacional autónoma; en lugar de ello, el manejo de riesgos es considerado una responsabilidad fundamental de los directivos de todas las entidades del negocio, así como de los gerentes de proceso y los gerentes de proyecto. Una de sus responsabilidades como directivos consiste en asegurar que el personal se integre también al sistema de manejo de riesgos.

#### **e) Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas**

La preparación de los estados financieros se realiza de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera las cuales requieren el uso de estimaciones en la valuación de algunos de sus renglones. La Compañía basa sus supuestos y estimaciones en parámetros disponibles cuando los estados financieros consolidados son preparados, estos incluyen circunstancias existentes y supuestos sobre el desarrollo futuro; sin embargo, éstos pudieran cambiar derivado de cambios en el mercado y de circunstancias que estén fuera de control de la Compañía. Dichos cambios a futuro son reflejados en los supuestos cuando ocurran, al 31 de diciembre de 2020 la Compañía no presenta estimaciones contables críticas.

#### 4. ADMINISTRACIÓN

##### a) Auditores externos

Los estados financieros consolidados de la Compañía para los ejercicios concluidos el 31 de diciembre de 2020, 2019, 2018 y 2017 fueron auditados por Salles, Sainz – Grant Thornton, S.C. una Firma independiente de contadores públicos, miembro de la Firma Grant Thornton International Ltd.

Durante los tres últimos años, los auditores no han emitido opinión alguna con salvedad o negativa, ni se han abstenido de emitir opinión sobre los estados financieros consolidados de la Compañía. Los auditores externos son designados o ratificados anualmente por el Comité de Auditoría de la Compañía a través de la recomendación que hace el Comité de Auditoría al Consejo de Administración. Durante 2020, 2019 y 2018, Salles, Sainz Grant Thornton no proporcionó a la Compañía servicios adicionales significativos por conceptos distintos a los de auditoría.

##### b) Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés

En el pasado hemos celebrado, y podríamos hacerlo en el futuro, operaciones con nuestros accionistas y empresas afiliadas propiedad de nuestros accionistas. Consideramos que estas operaciones se han celebrado en términos no menos favorables para la Compañía que aquellos que pudieran haberse obtenido de terceros no relacionados. Actualmente, se requiere que las operaciones entre nuestros accionistas y empresas afiliadas propiedad de los mismos sean aprobadas por el Consejo de Administración después de considerar la recomendación de nuestro Comité de Prácticas Societarias y Compensaciones y, en algunos casos, la opinión imparcial de un experto independiente, según lo exige la Ley del Mercado de Valores y otras leyes aplicables.

##### Saldos y operaciones con partes relacionadas

Al 31 de diciembre de 2020, la Compañía dejó de tener relación con las partes relacionadas reveladas en 2019. Al 31 de diciembre de 2019 los saldos y operaciones con partes relacionadas fueron como sigue:

	2019
Lagatus, S.A. de C.V., SOFOM ENR (a)	\$ 605,732
Pyfi1, S.A de C.V. (b)	4,560
	<u>\$ 610,292</u>

- a) En marzo de 2020 la Compañía realizó una dación en pago por \$562 millones para liquidar parte de la deuda de la línea de crédito revolving de hasta \$600 millones que estaba garantizada con inventarios, a una tasa fija del 10% anual y vencimiento el 17 de marzo de 2020. En diciembre de 2019 la Compañía estaba excedida del monto aprobado, (ver nota 11.2).
- b) Línea de crédito otorgada por Pyfi1, S.A de C.V., hasta por un monto de \$10,000 el 12 de agosto de 2019, a una tasa de interés anual del 18% con vencimiento el 21 de agosto de 2020.

##### Intereses devengados a cargo

	2019
Lagatus, S.A. de C.V., SOFOM ENR	\$ 58,105
Pyfi1, S.A de C.V.	829
	<u>\$ 58,934</u>

Ninguna de las transacciones incorporó términos y condiciones especiales y no se otorgó ni se recibió ninguna garantía.

## Adquisición de terrenos de partes relacionadas

Durante los ejercicios concluidos el 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018 no se reportaron operaciones de adquisición de terrenos con partes relacionadas.

### c) Administradores y accionistas

#### Consejeros y Directivos

Durante 2020 el Consejo de Administración estuvo integrado por las siguientes personas:

Nombre	Cargo
<b>Luis Armas Rouse</b>	Presidente
<b>José Víctor Rodríguez Barrera</b>	Miembro no Independiente
<b>Luis Mario Islas Ibarra</b>	Miembro no Independiente
<b>Luis Harvey MacKissack</b>	Miembro Independiente
<b>Hector Hugo Burgos Esparza</b>	Miembro Independiente

Cada consejero es elegido por un plazo de un año o hasta que un sucesor haya sido designado. El Consejo de Administración se reúne trimestralmente. Conforme a la legislación mexicana, por lo menos el 25% de los miembros del Consejo de Administración deben ser consejeros independientes, de acuerdo con la definición del término independiente de la Ley del Mercado de Valores.

#### Gobierno Corporativo

Las prácticas de gobierno corporativo de la Compañía se rigen por nuestros estatutos, la Ley del Mercado de Valores en México y las disposiciones generales emitidas por la CNBV y la Bolsa Mexicana de Valores. Así mismo, la Compañía se apega al Código de Mejores Prácticas Corporativas. La estructura y responsabilidades del Consejo de Administración, la Declaración de Ética y todas las actividades de la Compañía se rigen por las mejores prácticas de Gobierno Corporativo. El Consejo de Administración, así como el equipo directivo de la Compañía, revisan continuamente los mecanismos de control interno, información financiera, administración y gestión de riesgo y cumplimiento y mejores prácticas corporativas para asegurar su cabal cumplimiento y/o mejora.

#### Biografías

**Luis Armas Rouse** fue Socio Encargado de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., Deloitte Touche Tohmatsu de 1983 a 2010 del cluster Sinaloa. También fue Socio Director Regional del Noroeste de Deloitte / Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. de 1999 a 2010 y miembro del Consejo de Administración de Deloitte / Galaz de 1999 a 2010. El Sr. Armas ha actuado como Consejero en diversas empresas y corporativos como Grupo Alerta, Industrias Marino, Grupe, Hoteles Pueblo Bonito, Villa Group, Paradise Villages, Zucarmex y Gobierno del Estado de Sinaloa. El Sr. Armas es Contador Público egresado de la Universidad La Salle en la Ciudad de México, y tiene Maestría en Administración por el Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey y estudios de Alta Dirección en el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE).

**José Víctor Rodríguez Barrera** Desde 2004 es socio fundador de la firma Rodríguez y Orendain quienes se especializan en brindar asesoría integral en áreas de litigio civil, mercantil y administrativo, así como las implicaciones que de ellos derivan en materia Constitucional y el Juicio de Amparo. El señor Rodríguez ha participado en transacciones de reestructuración corporativa y financiera, compra y venta de empresas y la negociación de todo tipo de convenios relacionados con las actividades comerciales, industriales y

profesionales que se complementan con la asesoría profesional dada por financieros, fiscalistas, contadores y abogados de firmas internacionales. José Víctor es licenciado en derecho por la Universidad Iberoamericana.

**Luis Mario Islas Ibarra** tiene amplia experiencia en el sector de la construcción en México. Actualmente es socio fundador y director de EXPECTRAS, S.A. de C.V., empresa dedicada a la infraestructura y obras de gran magnitud, tales como puentes, carreteras, centros de readaptación social, hospitales, edificios gubernamentales, entre otros. Así mismo, es socio fundador y director de DUNAMIS (Fondo de Inversión Inmobiliario de Desarrollo e Infraestructura). Ha participado en la construcción de distintos desarrollos habitacionales enfocados en el segmento de interés social y vivienda media, así como la construcción de plazas comerciales. Tiene una licenciatura en Administración Financiera por la Universidad del Valle de Atemajac (UNIVA), Guadalajara, Jalisco y una maestría en Administración Financiera por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM).

**Luis Harvey MacKissack** Fue Socio Director Senior y fundador de Nexxus Capital, tiene más de 28 años de experiencia en el sector de banca de inversión y capital privado. Antes de fundar Nexxus Capital, Luis Harvey ocupó posiciones directivas en Grupo Bursátil Mexicano, Fonlyser, Operadora de Bolsa y Servicios Industriales Peñoles. Su experiencia incluye operaciones de capital público y privado, así como ofertas públicas iniciales de algunas grandes empresas mexicanas en la Bolsa Mexicana de Valores y en los mercados internacionales. Luis Harvey fue miembro de los consejos de administración de Nexxus Capital, Genomma Lab, Harmon Hall, Taco Holding, Moda Holding, Price Travel, Maak Holding y Modatelas. También fue miembro de los comités de inversión de Nexxus Capital Private Equity Fund III, Nexxus Capital IV, Nexxus Capital Private Equity Fund V y de Nexxus Capital Private Equity Fund VI. A finales de 2017 vendió su participación en Nexxus Capital, S.A. de C.V. y actualmente es fundador de Harvey Partners Company, S.A. de C.V. y consejero de Grupo Hotelero Santa Fe. Es licenciado en Economía por parte del Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) y cursó una maestría en Administración de empresas, con especialización en finanzas en la Universidad de Texas, en Austin.

**Héctor Hugo Burgos Esparza** El señor Burgos es licenciado en Administración de empresas por la Universidad Iberoamericana, tiene una maestría en Administración de Empresas con especialización en Finanzas por la Universidad de Texas en Austin; un posgrado en Alta Dirección de Empresas por la Universidad de Harvard y Maestría en Humanidades por la Universidad Anáhuac. Dentro de su experiencia laboral ocupó diversos cargos gerenciales en Operadora de Bolsa S.A. de C.V., fue socio y presidente del consejo de Promotora Inmobiliaria Hidalguense S.A. de C.V. y actualmente labora en BUOSA, S.A de C.V., empresa dedicada a actividades de inversión bursátil en México y en el extranjero. Adicionalmente de 1989 a la fecha ha participado como accionista y/o consejero de diversas empresas: Grupo Financiero del Sureste, S.A. de C.V., Bursamex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Banco del Sureste, S.A., Arrendadora del Sureste, S.A., Factoraje del Sureste. S.A., Servifarmacias San Gregorio, S.A. de C.V., Cargill Carne de México, S.A. de C.V., Agronegocios, S.A. de C.V., Avícola kino, S.A. de C.V., Banca Quadrum, S.A. de C.V., Q-Tel, S.A. de C.V., Calzado Infantil del Bajío, S.A. de C.V., Comercializadora de Franquicias del Bajío, S.A. de C.V., Operadora de Franquicias del Bajío, S.A. de C.V., T.V. Azteca, S.A. de C.V., Grupo Vid, S.A. de C.V., (Hoteles Krystal), Grupo Invertierra, S.A. de C.V., Indesín, S.A. de C.V., Caja Libertad, S.C.L.

### **Comité de Auditoría**

El Comité de Auditoría de la Compañía está integrado por Luis Armas Rouse (Presidente), Héctor Hugo Burgos Esparza y Luis Harvey MacKissack. Nuestro Consejo de Administración ha determinado que el señor Armas cuenta con los atributos de un experto financiero del Comité de Auditoría, y que cada miembro del Comité de Auditoría cumple con los requisitos de conocimiento financiero. Nuestro auditor externo puede asistir a las reuniones del Comité de Auditoría, aunque no tiene derecho de voto. Algunas de las obligaciones y responsabilidades del Comité son las siguientes: supervisar al auditor externo de la Compañía y evaluar su desempeño, analizar dictámenes, opiniones, reportes o informes que rinda el

auditor externo, emitir recomendaciones respecto a la selección y a las condiciones de contratación del auditor externo, discutir los estados financieros de la Compañía con los directivos responsables de su elaboración, y revisión, así como con el auditor externo, en base a ello, el comité deberá recomendar su aprobación o no aprobación al Consejo de Administración, recomendar, cuando sea necesario, la opinión de expertos independientes para los casos que lo ameriten o que la ley o estatutos lo requieran emitir opiniones al Consejo de Administración sobre operaciones con terceros relacionados; desarrollar y recomendar al Consejo de Administración un conjunto de principios de gobierno corporativo aplicables a la Compañía; verificar los sistemas y mecanismos de control interno y auditoría interna de la Compañía, informando al Consejo de Administración de la situación que guarden los mismos, así como de cualquier irregularidad que sea detectada en el ejercicio de sus funciones.

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

El Comité de Prácticas Societarias y Compensaciones está formado por Luis Harvey MacKissack (Presidente), Luis Armas Rousse y Hector Hugo Burgos Esparza. Algunas de sus obligaciones y responsabilidades son las siguientes: solicitar la opinión de expertos independientes en los casos que juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones o cuando conforme a la Ley o los estatutos de la Sociedad se requiera. Anualmente el comité deberá elaborar un informe anual sobre las actividades de su competencia que incluirá por lo menos: observaciones respecto al desempeño de directivos relevantes, operaciones con partes relacionadas, paquetes de emolumentos o remuneraciones integrales del Director General y demás directivos relevantes, apoyar al Consejo de Administración en la elaboración de los informes a los que se refiere el artículo Trigésimo Segundo Fracción IV, inciso d) y e) de los estatutos de la Compañía.

#### **Control Interno**

Además de los comités antes descritos y el consejo de administración, los cuales supervisan y aseguran el cumplimiento de la regulación y de las prácticas de gobierno corporativo, tenemos un departamento de Control Interno, el cual está orientado a dar cumplimiento con las políticas establecidas, el registro adecuado de las operaciones, la obtención de información financiera confiable y oportuna, así como prevenir, identificar y detectar fraudes.

---

## Estructura Corporativa

A la fecha de este reporte anual nuestros ejecutivos clave eran los siguientes:

Nombre	Fecha de nacimiento	Cargo	Antigüedad en la empresa (años)
<b>José Alberto Baños Lopez</b>	1980	Director General	4
<b>Mario Israel Colín Miranda</b>	1982	Director de Administración y Finanzas	1
<b>René Fernando Guerrero Chiquete</b>	1981	Director de Construcción	17
<b>Juana María Verdugo Salcedo</b>	1980	Director Comercial	13
<b>Rigel Ortiz Fernández</b>	1980	Director Jurídico	19
<b>Carlos Hernández Arroyo</b>	1974	Director de desarrollo Humano y Responsabilidad Social	2

**José Alberto Baños López** es el Director General de Homex desde 2017. Antes de su incorporación a la Compañía, el señor Baños ocupaba la posición de Director de Financiación Básica en Banco Santander S.A. (México), desde el año 2010, siendo responsable, entre otros logros y funciones, de la restructuración de los créditos de empresas vivienderas, incluyendo a la Compañía, Geo y Urbi, con motivo del inicio de los procedimientos de concurso mercantil de dichas compañías. Durante su trayectoria de más de 10 años en Banco Santander México, el señor Baños ocupó varias posiciones ejecutivas, incluyendo la colocación de diferentes tipos de créditos en diferentes sectores de la banca corporativa enfocándose en los últimos años en el sector de construcción, donde logró implementar de manera exitosa distintos productos y estrategias que se tradujeron en una mejora de márgenes y rendimiento para el banco; trayectoria que le ha permitido adquirir una gran experiencia y conocimiento del sector de la construcción y vivienda en México.

**Mario Israel Colín Mirada** es el Director de Administración y Finanzas. Es licenciado en Contabilidad y tiene una Maestría en Finanzas, ambos títulos otorgados por la UNAM. El señor Colín se incorporó a la Compañía en junio de 2019 después de laborar por 14 años para Salles Sainz Grant Thornton S.C., una de las firmas contables de mayor relevancia en México, ocupando puestos gerenciales con especialidad en auditorías, área fiscal, legislaciones nacionales e internacionales, entre otros temas relacionados con administración y finanzas corporativas.

**René Fernando Guerrero Chiquete** es el Director de Construcción. El señor Guerrero tiene trece años de experiencia en la Compañía, durante los cuales ha estado a cargo de los departamentos de administración de obra, área técnica y habitabilidades. Su desarrollo académico se realizó en el Tecnológico de Monterrey donde se graduó como Ingeniero Industrial y de Sistemas. Así mismo tiene un Maestría en Administración y Negocios por el Tecnológico de Monterrey.

**Juana María Verdugo Salcedo** se incorporó al equipo directivo de la Compañía el 1 de diciembre de 2019 tomando el cargo de Director Comercial. La licenciada Verdugo tiene amplia experiencia en el mercado inmobiliario en México ya que durante 12 años se ha desempeñado como directora de proyectos de la Compañía, en sucursales clave como el Estado de México, Cuernavaca, Puebla y Morelia. Durante su experiencia como directora de sucursal, sobresalió por su liderazgo y por los resultados de sus sucursales, apegados a las necesidades de la Compañía y a la excelencia operativa.

**Rigel Ortiz Fernández** es Director Jurídico de la Compañía desde el 31 de enero de 2017. Previo a este nombramiento, desde el año 2007 ocupaba el cargo de Gerente Corporativo en la Compañía. Rigel Ortiz se incorporó a la Compañía en 2001 donde ha desempeñado diversos cargos en el área jurídica de la misma. La licenciada Ortiz estudió derecho en la escuela libre de derecho de Sinaloa. Así mismo ha realizado estudios de posgrado en Derecho de las Obligaciones y Contratos y de las Sociedades Mercantiles, ambos cursados en la Universidad Panamericana. Actualmente se encuentra en proceso de obtención del grado de maestría en Derecho Corporativo.

**Carlos Hernández Arroyo** es licenciado en Administración de Empresas con más de 20 años de experiencia en el área de Recursos Humanos y Desarrollo Organizacional. Durante 16 años laboró en Banco Santander S.A. de C.V., ocupando varios puestos ejecutivos en el área de Recursos Humanos y Desarrollo Organizacional, donde adquirió un amplio conocimiento y experiencia en reclutamiento, compensación, formación y desarrollo de personal, entre otros. Antes de su incorporación a la Compañía, el señor Hernández se desempeñaba como Consultor dando asesoría estratégica a diversas empresas nacionales.

No existe parentesco entre ninguno de los miembros del Consejo de Administración, ni entre Directivos relevantes, o entre Consejeros y Directivos relevantes. Ningún Consejero o Directivo relevante, en lo individual o como grupo, tiene una tenencia accionaria significativa en la empresa.

#### **Plan de Incentivos al Equipo Directivo**

El 4 de marzo de 2021, el Comité de prácticas Societarias y Compensaciones aprobó la implementación de un Plan de Acciones el cual fue aprobado y ratificado el 29 de abril de 2021 en la Asamblea General Ordinaria de Accionistas. Para la implementación del plan se emitirán un total de 219,674,524 acciones representativas del Capital Social de Homex donde se podrán asignar 43,934,905 acciones representativas del Capital Social de Homex por año. El Plan de Acciones estará sujeto al desempeño individual de cada directivo donde, para ser elegible, deberá tener un cumplimiento mínimo de 80% de su DPO.

Así mismo, se cancelarán 174,722,018 (ciento setenta y cuatro millones setecientos veintidós mil dieciocho) acciones representativas del Capital Social de Homex que habían sido emitidas para la implementación de un Plan de Acciones tras la salida del concurso mercantil.

#### ***Eventos subsecuentes***

##### ***Aumento de capital***

El 19 de febrero de 2021, la Compañía publicó un Aviso a los Accionistas para ejercer su derecho de preferencia referente al acuerdo de distintas resoluciones aprobadas en la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. celebrada el 30 de abril de 2019, entre ellas, aumentar el capital social de la Sociedad, en su parte variable, en la cantidad de \$2'015,000,000 M.N. (dos mil quince millones de pesos 00/100, moneda nacional 00/100, moneda nacional), mediante la emisión de 9'595,238,095 (nueve mil quinientas noventa y cinco millones doscientas treinta y ocho mil noventa y cinco) acciones de tesorería, necesarias y suficientes para llevar a cabo la (i) capitalización de ciertos pasivos adeudados por la Sociedad y/o sus subsidiarias en favor de diversos acreedores, y (ii) la inyección de capital de nuevos recursos líquidos por parte de ciertos inversionistas y/o accionistas de la Sociedad.

Durante el periodo establecido para ejercer el derecho de preferencia se suscribieron y pagaron 4'416,026 (cuatro millones cuatrocientos dieciséis mil veintiséis) acciones, por lo tanto, quedaron sin suscribir 9'590,822,069 (nueve mil quinientos noventa millones ochocientos veintidós mil sesenta y nueve) acciones. La Compañía prevé utilizar aproximadamente 2'400,000,000 (dos mil cuatrocientos millones) de acciones del

total de 9'595,238,095 (nueve mil quinientas noventa y cinco millones doscientas treinta y ocho mil noventa y cinco).

Así mismo en la Asamblea de Accionistas celebrada el pasado 29 de abril de 2021, la Compañía obtuvo aprobación para cancelar 7'145,869,563 (siete mil ciento cuarenta y cinco millones ochocientos sesenta y nueve mil quinientos sesenta y tres) acciones que no se utilizarán, incluyendo 174,722,018 (ciento setenta y cuatro millones setecientos veintidós mil dieciocho) acciones representativas del Capital Social de Homex que habían sido emitidas para la implementación de un Plan de Acciones tras la salida del concurso mercantil.

Por lo tanto, el capital social variable de la Sociedad quedará representado por aproximadamente, 8,014,242,733 (ocho mil catorce millones doscientos cuarenta y dos setecientos treinta y tres) acciones ordinarias, nominativas de la Serie Única.

A su vez, en Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas celebrada el 29 de abril de 2021, se resolvió iniciar los actos tendientes a la implementación de la concentración de la totalidad de las acciones representativas del capital social de la Compañía (Split inverso), utilizando un factor de conversión de una acción nueva por cada mil acciones entonces existentes.

#### *Compensación de consejeros y directivos*

De acuerdo con las resoluciones aprobadas en la Asamblea Anual de Accionistas con fecha de 29 de abril de 2021, se acordó pagar a los miembros del Consejo de Administración, en su conjunto, un emolumento por los servicios prestados a la Sociedad como miembros del Consejo de Administración y/o miembros de los Comités de dicho órgano colegiado, según corresponda, una cantidad global anual de \$300,000 M.N. (trescientos mil pesos 00/100, moneda nacional), a ser aplicada y pagada en la forma y términos que en su oportunidad determine el Comité de Prácticas Societarias y Compensaciones del Consejo de Administración de la Sociedad.

#### **d) Estatutos sociales y otros convenios**

A continuación, se incluye una breve descripción de las disposiciones más significativas de nuestros estatutos, incluyendo las modificaciones acordadas por nuestros accionistas, de acuerdo con lo que establece la Ley del Mercado de Valores y sus reglamentos, así como la Ley General de Sociedades Mercantiles. Esta descripción no pretende ser exhaustiva y es válida en referencia a nuestros estatutos, cuya compulsa ha sido previamente presentada ante la BMV.

#### **Constitución e inscripción**

Somos una sociedad anónima bursátil de capital variable constituida el 30 de marzo de 1998 en México, conforme a la Ley General de Sociedades Mercantiles y la Ley del Mercado de Valores, por duración indefinida. Nuestro objeto social, tal como se describe ampliamente en el artículo 2 de nuestros estatutos sociales, es fungir como una empresa controladora, en virtud de lo cual los estatutos la capacitan a desempeñar diversas actividades que le permiten funcionar como empresa controladora. Estas facultades incluyen, en forma enunciativa: (i) promover, establecer, organizar y administrar todo tipo de sociedades, mercantiles o civiles; (ii) adquirir o enajenar acciones, o participar en empresas ya existentes; (iii) recibir de terceros y proporcionar a las sociedades de las cuales la Compañía es socia o accionista, o a cualquier tercero, asesoría o servicios de consultoría técnica, incluyendo servicios de administración, contabilidad, mercadotecnia y finanzas; (iv) obtener, adquirir, utilizar o enajenar patentes, marcas, nombres comerciales, franquicias o cualesquiera derechos de propiedad industrial en México o el extranjero; (v) obtener todo tipo de financiamientos o créditos, con o sin garantía específica, y otorgar créditos a sociedades mercantiles o civiles o a otras personas en las que la Compañía tenga interés o con las que mantenga una relación de negocios; (vi) otorgar cualquier tipo de garantía y aval con respecto a obligaciones o instrumentos de crédito en beneficio de sociedades civiles o mercantiles en las cuales la

Compañía tenga interés o con las que mantenga una relación de negocios; (vii) emitir, suscribir, retirar, aceptar y avalar todo tipo de instrumentos de crédito, incluyendo obligaciones con o sin garantía; (viii) adquirir, rentar, administrar, vender, hipotecar, dar en prenda o enajenar en cualquier forma bienes muebles o inmuebles, así como los derechos sobre los mismos; (ix) llevar a cabo y formalizar cualquier tipo de acto, acuerdo o contrato laboral, civil, mercantil o administrativo previsto en la legislación mexicana, con personas físicas o morales, públicas o privadas, obteniendo de ellas concesiones, permisos y autorizaciones directa o indirectamente relacionados con el objeto de la Compañía, tal como se establece en sus estatutos, incluyendo la contratación activa o pasiva de cualquier tipo de servicios, consultoría, supervisión y asesoría técnica necesaria o adecuada para cumplir con el objeto antes descrito; (x) emitir acciones no suscritas mantenidas en tesorería, conforme a lo estipulado en el Artículo 81 de la Ley del Mercado de Valores; (xi) establecer agencias o representaciones y fungir como corredor, agente, representante, mediador mercantil o distribuidor, y (xii) realizar cualquier actividad necesaria para dar cumplimiento con el objeto social.

### **Consejeros**

Nuestros estatutos estipulan que nuestro Consejo de Administración esté integrado por un mínimo de cinco y un máximo de 21 consejeros propietarios, según lo determine la asamblea de accionistas. De conformidad con la legislación mexicana, cuando menos 25% de los consejeros deben ser independientes. Cuando se lleve a cabo una asamblea de accionistas para elegir consejeros, los titulares de por lo menos 10% del capital social en circulación tienen derecho a nombrar a un consejero propietario.

Conforme a lo dispuesto por la legislación mexicana, cualquier consejero que tenga conflicto de interés con la Compañía en relación con una operación determinada debe divulgar el conflicto en cuestión y abstenerse de votar en lo referente a esa operación; de lo contrario, será responsable por daños y perjuicios. Los consejeros reciben la compensación que se determine en la asamblea ordinaria de accionistas.

### **Facultades del Consejo de Administración**

El Consejo de Administración ostenta la representación legal de la Compañía y está autorizado para resolver cualquier asunto con respecto a nuestras operaciones que no esté expresamente reservado a nuestros accionistas. De conformidad con lo dispuesto en la Ley del Mercado de Valores, el Consejo de Administración debe aprobar, entre otros, los siguientes asuntos:

- las decisiones estratégicas para la Compañía y sus subsidiarias;
- cualquier operación con partes relacionadas al margen del curso ordinario del negocio;
- las ventas o adquisiciones significativas de activos;
- las políticas crediticias;
- el otorgamiento de garantías o avales por un monto sustancial,
- la designación del Director General; y
- cualquier otra operación importante.

Para que las sesiones del Consejo de Administración se consideren legalmente reunidas, la mayoría de sus miembros deberá estar presente. Las resoluciones en las asambleas serán válidas si son aprobadas por la mayoría de los consejeros presentes en la sesión. En caso de empate, el Presidente del Consejo de Administración decidirá con voto de calidad.

### **Derechos de voto y asambleas de accionistas**

Cada acción confiere a su titular el derecho a un voto en nuestras asambleas de accionistas.

De conformidad con la legislación mexicana y nuestros estatutos, las asambleas generales de accionistas pueden ser de dos tipos: ordinarias y extraordinarias.

Son asambleas ordinarias aquellas que se convocan para tratar cualquier asunto que no esté expresamente reservado a la asamblea extraordinaria. La asamblea ordinaria de accionistas debe reunirse cuando menos una vez al año dentro de los cuatro meses siguientes al cierre del ejercicio, para tratar, entre otros, los siguientes asuntos:

- la aprobación o modificación del informe del Consejo de Administración, incluyendo los estados financieros anuales auditados, así como el reporte del Director General de la Compañía.
- la distribución de las utilidades, si las hubiere;
- el nombramiento o la ratificación de los miembros del Consejo de Administración y el secretario, y la determinación de la contraprestación que se otorgará a dichas personas;
- el nombramiento del Presidente, del Comité de Auditoría y del Comité de Prácticas Societarias y Compensaciones;
- la determinación del monto máximo que podrá utilizarse para la adquisición de acciones propias;
- el análisis de los informes anuales del Comité de Auditoría y del Comité de Prácticas Societarias y Compensaciones, que le remita al Consejo de Administración, y
- la aprobación de operaciones de la Compañía y sus subsidiarias que representen 20% o más de sus activos consolidados.

Se puede convocar a asambleas extraordinarias para tratar, entre otros, los siguientes asuntos:

- la prórroga de la duración de la Compañía;
- la disolución de la Compañía;
- el aumento o la disminución del capital social fijo;
- los cambios de objeto o nacionalidad de la Compañía;
- la transformación o fusión de la Compañía;
- la emisión de acciones privilegiadas;
- la amortización de acciones;
- la cancelación de la inscripción de las acciones en el RNV y la BMV o cualquier otra bolsa de valores;
- cualquier modificación a los estatutos sociales, y
- cualquier otro asunto que, de conformidad con la ley o nuestros estatutos sociales, deba ser aprobado por los accionistas reunidos en asamblea extraordinaria.

Las asambleas de accionistas pueden ser convocadas por el Consejo de Administración, el Comité de Auditoría o el Comité de Prácticas Societarias y Compensaciones. Cualquier accionista o grupo de accionistas con derecho a voto que representen cuando menos 10% del capital social de la Compañía podrán solicitar por escrito que el Consejo de Administración convoque a una asamblea de accionistas para tratar los asuntos indicados en su solicitud. Si el Consejo de Administración no convoca a la asamblea dentro de los 15 días siguientes a la recepción de la solicitud, el accionista o grupo de accionistas pueden solicitar que un juez competente convoque a la asamblea. Cualquier accionista titular de una acción puede solicitar que se convoque a una asamblea de accionistas cuando no se haya celebrado ninguna asamblea durante dos ejercicios consecutivos o si en las asambleas ordinarias celebradas durante ese tiempo no se han abordado los asuntos a tratar.

Los titulares de 20% del capital social en circulación pueden oponerse judicialmente a cualquier resolución adoptada en una asamblea de accionistas y presentar una demanda dentro de los 15 días siguientes a la fecha de clausura de la asamblea para pedir que dicha resolución se suspenda temporalmente, siempre y cuando ésta viole la legislación mexicana o nuestros estatutos y que los reclamantes no hayan concurrido a la asamblea ni hayan votado a favor de la resolución. A fin de que proceda la orden judicial, los reclamantes deben presentar una fianza para responder por los daños y perjuicios que pudieran causar a la Compañía en caso de que la sentencia declare infundada la oposición. Los accionistas que representen cuando menos 10% de las acciones representadas en una asamblea podrán solicitar que se aplaze la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados.

Las convocatorias para las asambleas de accionistas deberán publicarse en uno de los periódicos de mayor circulación en México cuando menos con 15 días de anticipación a la fecha señalada para la asamblea. Las convocatorias, que deberán contener el lugar, la fecha y la hora de la asamblea, así como el orden del día, serán firmadas por quienes convoquen. Las asambleas de accionistas se considerarán legalmente instaladas y celebradas, aun cuando no se haya publicado la convocatoria, si en el momento de la votación estuviera representada la totalidad de las acciones. Toda la información a considerarse en las asambleas deberá ponerse a disposición de los accionistas a partir de la fecha de publicación de la convocatoria respectiva.

Para tener derecho a asistir a las asambleas, los accionistas deben estar inscritos como tales en nuestro registro de acciones o acreditar su carácter como tales en la forma prevista en los estatutos (incluyendo a través de la constancia proporcionada por Indeval y los participantes de Indeval). Los accionistas podrán hacerse representar en las asambleas por uno o más apoderados con poder general o especial, o bien mediante carta poder. Los consejeros de la Compañía no pueden ser apoderados.

En el momento de la publicación de cualquier convocatoria a una asamblea de accionistas, o previamente a ésta, proporcionaremos copias de la misma al depositario para su distribución entre los titulares de ADS. Estos titulares tienen derecho a dar instrucciones al depositario de ejercer el derecho a voto en relación con las acciones comunes.

### **Quórum**

Una asamblea ordinaria se considera legalmente instalada cuando, conforme a una primera convocatoria, la mayoría del capital social está presente o debidamente representada. Las asambleas ordinarias reunidas en virtud de una segunda o ulterior convocatorias se consideran legalmente instaladas, sea cual fuere el número de acciones representadas. Las resoluciones de las asambleas ordinarias se consideran válidas cuando son aprobadas por la mayoría de las acciones presentes.

Para que una asamblea extraordinaria se considere legalmente instalada en virtud de una primera convocatoria, debe estar presente o debidamente representado cuando menos 75% del capital social. Para que una asamblea extraordinaria se considere legalmente instalada en virtud de una segunda o ulterior convocatorias debe estar presente o debidamente representada la mayoría del capital social. Las resoluciones de las asambleas extraordinarias son válidas cuando sean aprobadas por la mitad del capital social.

### **Inscripción y transferencia de acciones**

Hemos inscrito nuestras acciones en el Registro Nacional de Valores mantenido por la CNBV, tal como lo exige la Ley del Mercado de Valores y las disposiciones publicadas por la CNBV. En caso de que deseáramos cancelar la inscripción, o si ésta fuera cancelada por la CNBV, los accionistas que tengan el control de la Compañía estarán obligados a realizar previamente una oferta pública para adquirir la

totalidad de las acciones en circulación, antes de proceder a la cancelación.

Nuestros accionistas pueden detentar nuestras acciones mediante títulos de acciones impresos o a través de instituciones depositantes con cuentas en Indeval. Dichas cuentas pueden ser mantenidas por casas de bolsa, bancos y otras entidades aprobadas por la CNBV. De conformidad con la legislación mexicana, únicamente los titulares registrados en el libro de registro de accionistas y aquellos que detenten constancias de depósito emitidas por Indeval y por los participantes de Indeval son reconocidos como accionistas.

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

Nuestro capital social fijo mínimo puede ser reducido o aumentado por resolución de una asamblea extraordinaria de accionistas, sujeto a lo dispuesto por los estatutos, la Ley General de Sociedades Mercantiles y la Ley del Mercado de Valores, así como las respectivas regulaciones. Nuestro capital social variable puede ser reducido o aumentado por resolución de la asamblea general ordinaria de accionistas, sujeto a los requisitos de voto previstos en nuestros estatutos.

En caso de un aumento en el capital social, nuestros accionistas tendrán derecho de preferencia para suscribir y pagar las nuevas acciones emitidas como resultado de dicho aumento, en proporción a su respectiva participación accionaria, excepto si las nuevas acciones son emitidas para una oferta pública. Este derecho de preferencia deberá ejercerse mediante la suscripción y el pago de las acciones dentro del plazo establecido en la resolución que autorice el aumento, el cual no podrá ser inferior a los 15 días naturales siguientes a la publicación del aviso de aumento de capital en el Diario Oficial de Sinaloa y en uno de los periódicos de mayor circulación en Culiacán, Sinaloa.

#### **Adquisición de acciones propias**

De conformidad con la Ley del Mercado de Valores y nuestros estatutos, podemos adquirir nuestras propias acciones a través de la BMV, al precio corriente de mercado de las mismas. Las acciones así adquiridas no pueden estar representadas ni votarse en las asambleas de accionistas. No estamos obligados a crear una reserva especial para la adquisición de acciones propias, y dicha adquisición no está sujeta a la aprobación del Consejo de Administración. No obstante, estamos obligados a obtener la aprobación de los accionistas para determinar el monto máximo para la recompra de acciones propias. Además, nuestro Consejo de Administración debe nombrar a uno o más representantes autorizados para que efectúen dichas adquisiciones. La adquisición de acciones propias debe sujetarse a las disposiciones de la Ley del Mercado de Valores y divulgarse en la forma establecida por la CNBV.

En caso de que deseemos adquirir en una misma sesión bursátil más de 1% de las acciones en circulación en el mercado, debemos informar con cuando menos 10 minutos de anticipación a la presentación de las posturas correspondientes en su orden. En el caso de que deseemos adquirir 3% o más de las acciones en circulación durante un periodo de 20 días de cotización, debemos llevar a cabo una oferta pública de compra para dichas acciones.

Podemos abstenernos de instruir para la adquisición de acciones propias durante los primeros y los últimos 30 minutos de operación que correspondan a una sesión bursátil y debemos dar aviso a la BMV a más tardar el día hábil inmediato siguiente a la concertación de la operación de adquisición.

La asamblea ordinaria de accionistas determina anualmente el monto del capital social asignado para la adquisición de acciones propias, en el entendido de que dicho monto no puede exceder el monto total de nuestras utilidades netas de la Compañía, incluyendo las utilidades retenidas.

### **Cancelación de la inscripción**

Si decidimos cancelar la inscripción de nuestras acciones en el RNV o si la CNBV ordena la cancelación de dicha inscripción, estaremos obligados a realizar previamente una oferta pública para adquirir la totalidad de las acciones propiedad de los accionistas minoritarios. Los accionistas considerados en posesión del “control” serán responsables subsidiarios de la realización de dicha oferta pública. El precio de oferta deberá ser el que resulte más alto entre:

- el precio de cierre promedio de las acciones en la BMV durante los últimos 30 días en que se hayan negociado las acciones antes de la fecha en que se haga la oferta pública de compra, y
- el valor contable de las acciones reflejado en nuestro último reporte trimestral, presentado a la CNBV y la BMV.

Con objeto de realizar una recompra de acciones, estaremos obligados a constituir un fideicomiso y aportar al mismo el importe que resulte necesario para garantizar el pago del precio de compra por acción en la oferta a todos los accionistas que no hayan vendido sus acciones a través de dicha oferta. La duración del fideicomiso será de por lo menos seis meses a partir de la fecha de cancelación.

A más tardar a los 10 días hábiles siguientes al día de inicio de la oferta, el Consejo de Administración dará a conocer su opinión respecto a la justificación del precio de la oferta pública de compra, considerando la opinión del Comité de Auditoría y reportando cualquier potencial conflicto de intereses que pueda tener cualquiera de los miembros del Consejo de Administración. La resolución del Consejo de Administración puede estar acompañada de otra emitida por un experto independiente seleccionado por nosotros para tal efecto.

### **Adquisición de acciones por las subsidiarias**

Nuestras subsidiarias no pueden adquirir, directa o indirectamente, nuestras acciones.

### **Reembolso**

De conformidad con la Ley de Mercado de Valores, los accionistas tienen el derecho de obtener el reembolso prorrateado de las mismas a prorrata, previa resolución de la asamblea de accionistas.

### **Liquidación**

En caso de disolución de la sociedad, la asamblea extraordinaria de accionistas nombrará a uno o varios liquidadores para que den por terminados nuestros asuntos. Todas las acciones tendrán derecho a participar proporcionalmente en cualquier distribución que se efectúe como resultado de la liquidación.

### **Derecho de separación y otras protecciones para los accionistas minoritarios**

En caso de que los accionistas aprueben un cambio de nuestro objeto o nacionalidad, o la transformación de la Compañía a otro tipo de sociedad, cualquier accionista que haya votado en contra de dicho cambio tendrá derecho de separación y de obtener el reembolso de sus acciones al valor contable de las mismas, de acuerdo con los últimos estados financieros aprobados en la asamblea de accionistas. Este derecho de separación deberá ejercerse dentro de los 15 días siguientes a la clausura de la asamblea de accionistas que haya aprobado el cambio correspondiente.

De conformidad con la Ley del Mercado de Valores y la Ley General de Sociedades Mercantiles, nuestros estatutos sociales contienen diversas protecciones para los accionistas minoritarios, las cuales estipulan que:

- los titulares de cuando menos 5% del capital social pueden interponer una demanda civil para exigir la responsabilidad de los consejeros y ejecutivos relevantes; cualquier

- recuperación será para el beneficio de la Compañía y no de los demandantes;
- los titulares de cuando menos 10% del capital social (incluyendo cualesquiera acciones con derechos de voto limitados o restringidos) pueden convocar a una asamblea de accionistas en ciertas situaciones limitadas;
  - los titulares de cuando menos 10% de las acciones (incluyendo cualesquiera acciones con derechos de voto limitados o restringidos) representadas en una asamblea de accionistas pueden solicitar que se posponga la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados;
  - Los titulares de cuando menos 10% del capital social pueden designar a un consejero, y
  - los titulares de cuando menos 20% del capital social pueden oponerse y demandar judicialmente la suspensión de cualquier resolución de las asambleas de accionistas, lo cual está sujeto a ciertos requisitos de la legislación mexicana.

Así mismo, de conformidad con la Ley del Mercado de Valores, estamos sujetos a ciertas obligaciones en materia de gobierno corporativo, incluyendo la obligación de contar con un comité de auditoría y un comité de prácticas societarias, además de que al menos 25% de nuestros consejeros califiquen como independientes. La CNBV tiene la facultad de verificar la independencia de dichos consejeros.

Las protecciones que la legislación mexicana otorga a los accionistas minoritarios por lo general difieren de las aplicables en Estados Unidos y otras jurisdicciones, si bien consideramos que la nueva Ley del Mercado de Valores ha introducido estándares de gobierno corporativo más altos, incluyendo obligaciones fiduciarias de los consejeros, con una descripción integral de sus deberes de diligencia y lealtad. En México, el procedimiento civil no contempla acciones colectivas.

A pesar de lo anterior, en términos generales resulta más difícil para los accionistas minoritarios ejercer sus derechos en contra de nuestros ejecutivos relevantes o accionistas mayoritarios, en comparación con los derechos de los accionistas minoritarios en Estados Unidos.

### **Información a los accionistas**

La Ley General de Sociedades Mercantiles establece que las sociedades que actúan a través de sus consejos de administración deben presentar anualmente un informe a los accionistas en la asamblea de accionistas, el cual incluye:

- un informe de los consejeros sobre las operaciones de la sociedad y sus subsidiarias durante el ejercicio anterior, así como sobre las políticas seguidas por los consejeros y la Dirección General;
- una opinión sobre el informe del Director General en relación con las principales políticas y criterios contables y de información que se siguieron para preparar la información financiera;
- un estado que muestre la situación financiera de la sociedad a la fecha de cierre del ejercicio fiscal;
- un estado que muestre los resultados de operación de la sociedad y los cambios en la situación financiera y en el capital contable de la misma durante el ejercicio anterior;
- las notas que se requieran para completar o aclarar la información antes mencionada.

Además, la Ley del Mercado de Valores establece que toda la información que se presente a la asamblea de accionistas deberá ponerse a disposición de los accionistas a partir de la fecha de publicación de la convocatoria para la asamblea en cuestión.

### **Restricciones que afectan a los inversionistas extranjeros**

La Ley de Inversión Extranjera de 1993 y las reformas decretadas a la misma en 1998 contienen las disposiciones relativas a la inversión extranjera en el capital social de sociedades mexicanas. La Secretaría

de Economía y la Comisión Nacional de Inversiones Extranjeras son las autoridades responsables de administrar y supervisar el cumplimiento de la ley y sus ordenamientos.

Nuestros estatutos no restringen la participación de inversionistas extranjeros en nuestro capital social. No obstante, debe obtenerse la aprobación de la Comisión Nacional de Inversiones Extranjeras para que los inversionistas extranjeros adquieran una participación directa o indirecta superior a 49% del capital social de una sociedad mexicana cuyos activos totales excedan, al momento de presentar el correspondiente aviso de adquisición, un monto determinado anualmente por dicha comisión.

De conformidad con lo estipulado por la legislación mexicana, nuestros estatutos contemplan que los accionistas extranjeros estén de acuerdo en ser considerados ciudadanos mexicanos con respecto a:

- las acciones que detenten,
- derechos de propiedad,
- concesiones,
- nuestra participación accionaria, y
- derechos y obligaciones derivados de los acuerdos que tengamos con el gobierno mexicano.

Conforme a lo estipulado por la legislación mexicana, nuestros estatutos contemplan que los accionistas extranjeros deben abstenerse de invocar la protección de su gobierno para dirimir asuntos relacionados con la propiedad de nuestras acciones. Por consiguiente, un accionista no mexicano no puede solicitarle a su gobierno que interponga una demanda por la vía diplomática contra el gobierno mexicano con respecto a sus derechos como accionista. Si dicho accionista invocara la protección de su gobierno, el gobierno mexicano podría confiscarle sus acciones.

**e) Otras prácticas de gobierno corporativo**

No aplica para la Compañía.

## 5. MERCADO ACCIONARIO

La Bolsa Mexicana de Valores (BMV) tiene su sede en la Ciudad de México. La BMV es una sociedad anónima bursátil de capital variable, en operación continua desde 1907.

A partir de enero de 1999, todas las cotizaciones de valores en la BMV se llevan a cabo a través de sistemas electrónicos. La BMV puede adoptar diversas medidas para procurar una formación de precios transparente y ordenada, incluyendo el uso de un sistema automático de suspensión de la cotización de acciones de una emisora cuando el precio de dichas acciones rebasa los límites de fluctuación máxima permitidos. La BMV también puede suspender la cotización de las acciones de una emisora determinada con motivo de:

- la falta de divulgación de eventos relevantes, o
- cambios en la oferta, la demanda, el volumen negociado o el precio de las acciones que no sean congruentes con el comportamiento histórico de los mismos y dichos cambios no puedan explicarse a través de información pública disponible.

La BMV puede levantar la suspensión de la cotización de dichas acciones cuando estime que los acontecimientos relevantes han sido debidamente divulgados al público inversionista o cuando considere que la emisora ha explicado adecuadamente los motivos de los cambios en la oferta y la demanda, el volumen negociado o el precio de las acciones. De conformidad con el reglamento vigente, cuando las acciones de una emisora cotizan simultáneamente en mercados del extranjero, la BMV puede considerar las medidas adoptadas por dichos mercados para, en su caso, decretar o levantar la suspensión de la cotización de las acciones de esa emisora cuando los valores relevantes se cotizan simultáneamente en una bolsa fuera de México.

Las operaciones realizadas en la BMV deben liquidarse dentro de los dos días hábiles siguientes a su concertación. No está permitido diferir la liquidación de las operaciones, aun con el mutuo consentimiento de las partes, si no se cuenta con autorización de la CNBV. La mayoría de los valores cotizados en la BMV están depositados en S.D. Indeval, Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. (Indeval), entidad privada depositaria de valores que hace las veces de institución liquidadora, depositaria y de custodia, así como de agente de pago, transferencia y registro para las operaciones celebradas a través de la BMV, eliminando la necesidad de la transferencia física de los valores.

Si bien la Ley del Mercado de Valores prevé la existencia de un mercado extrabursátil, en México no se ha desarrollado un mercado de este tipo.

### ***Regulación del mercado y requisitos de inscripción***

La Comisión Nacional Bancaria se creó en 1925 para regular la actividad bancaria, mientras que la Comisión Nacional de Valores se creó en 1946 con objeto de regular la actividad en el mercado de valores. En 1995, estas dos entidades se fusionaron para crear la CNBV. La Ley del Mercado de Valores, promulgada en 1975, introdujo importantes cambios estructurales al sistema financiero mexicano, incluyendo la organización de agentes de valores como sociedades anónimas. La Ley del Mercado de Valores establece los requisitos necesarios para que una sociedad se constituya y opere como casa de bolsa, y la autorización correspondiente es otorgada discrecionalmente por la CNBV por resolución de su junta de gobierno. Además de establecer los requisitos para la constitución y operación de las casas de bolsa, la Ley del Mercado de Valores confiere a la CNBV facultades para regular la oferta pública y la cotización de valores, e imponer sanciones por el uso ilegal de información privilegiada y otras violaciones a dicha ley. La CNBV regula el mercado de valores, la BMV y las casas de bolsa a través de una junta de gobierno integrada por 13 miembros.

A partir del 28 de junio de 2006, la Ley del Mercado de Valores exige que las emisoras proporcionen un mayor nivel de protección a sus accionistas minoritarios y establezcan prácticas de gobierno corporativo que se ajusten a las normas internacionales. Dicha protección y dichas prácticas de gobierno corporativo han sido incorporadas a nuestros estatutos.

Para ofrecer valores al público en México, una emisora debe cumplir con ciertos requisitos cuantitativos y cualitativos. Además, únicamente pueden inscribirse en la BMV aquellos valores que se hayan inscrito en el RNV con base en la autorización de la CNBV. Dicha autorización no implica certificación de ningún tipo o la garantía sobre la bondad del valor o la solvencia de la emisora, ni sobre la exactitud de la información presentada a la CNBV.

En marzo de 2003, la CNBV emitió las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes en el mercado de valores. Dichas disposiciones, que abrogaron varias circulares previamente expedidas por la CNBV, proporcionan ahora un solo conjunto de reglas que rigen a las emisoras y la actividad de las mismas, entre otras cosas. Las disposiciones de carácter general de la CNBV fueron reformadas para conformar, por resolución de la CNBV, la Ley del Mercado de Valores, publicada el 6 de septiembre de 2004 y el 22 de septiembre de 2006, y actualizadas el 19 de septiembre de 2008; el 27 de enero, el 22 de julio y el 29 de diciembre de 2009; el 10 de diciembre y el 20 de diciembre de 2010, y el 16 de marzo, el 27 de julio, el 31 de agosto y el 28 de diciembre de 2011.

De conformidad con las disposiciones de carácter general, la BMV debe adoptar los requisitos mínimos para el listado de las acciones de emisoras en México. Dichos requisitos se refieren a cuestiones tales como el historial operativo, la estructura financiera y del capital social de la emisora, así como la distribución accionaria.

Las disposiciones de carácter general también establecen que la BMV debe implementar los requisitos mínimos para que las acciones de las emisoras puedan seguir cotizando en México. Estos requisitos se refieren a cuestiones tales como la situación financiera, los volúmenes mínimos de cotización y la estructura del capital social de las emisoras, entre otros. La BMV revisará el cumplimiento de estos y otros requisitos en forma anual, semestral y trimestral. La BMV debe informar a la CNBV acerca de los resultados de su revisión y, a su vez, dicha información debe divulgarse a los inversionistas. En el supuesto de que una emisora incumpla con alguno de dichos requisitos, la BMV solicitará a dicha emisora que proponga un plan para subsanar la violación. En caso de que la emisora no presente el plan, de que éste no resulte satisfactorio a juicio de la BMV o de que no se presente un grado significativo de avance con respecto a las medidas correctivas, la BMV suspenderá temporalmente la cotización de la serie de acciones de que se trate. Además, en el supuesto de que la emisora no presente dicho plan o deje de seguir el plan propuesto, la CNBV podrá suspender o cancelar la inscripción de las acciones.

Las emisoras están obligadas a presentar a la CNBV y a la BMV sus estados financieros trimestrales no auditados, sus estados financieros anuales auditados y otros informes periódicos. Las emisoras mexicanas están obligadas a presentar la siguiente información a la CNBV:

- un reporte anual preparado de conformidad con los requisitos exigidos por la CNBV, a más tardar el 30 de junio de cada año;
- informes trimestrales, dentro de los 20 días siguientes al cierre de cada uno de los primeros tres trimestres del año y los 40 días siguientes al cierre del cuarto trimestre, y
- reportes actualizados tan pronto como ocurra algún acontecimiento relevante.

En cumplimiento de lo previsto en las disposiciones de carácter general de la CNBV, la BMV reformó su reglamento interno a fin de crear el Sistema Electrónico de Envío y Difusión de Información (SEDI) para la transmisión de la información que debe presentarse a la BMV. Las emisoras están obligadas a preparar y divulgar su información financiera a través del Sistema de Información Financiera Computarizada (SIFIC). Inmediatamente después de su recepción, la BMV pone a disposición del público inversionista toda la información financiera preparada vía el SIFIC.

Las disposiciones de carácter general de la CNBV y el reglamento interno de la BMV exigen que las emisoras presenten a través del SEDI toda la información relacionada con cualquier acto, acontecimiento o circunstancia que pudieran influir en el precio de sus acciones. Si los valores listados experimentan una inusual volatilidad de precios, la BMV debe requerir a la emisora correspondiente para que informe de inmediato si conoce los motivos de la volatilidad o, si la emisora desconoce los motivos, para que presente una declaración a dicho efecto. Además, la BMV debe solicitar inmediatamente que las emisoras divulguen cualquier información sobre acontecimientos relevantes cuando considere que la información disponible no es suficiente, así como ordenar a las emisoras que aclaren la información divulgada cuando sea necesario. La BMV puede requerir a las emisoras que confirmen o nieguen los acontecimientos relevantes divulgados por terceros si estima que dichos acontecimientos pueden afectar o influir en los valores cotizados. La BMV debe dar a la CNBV aviso inmediato de dichos requerimientos. La CNBV también puede formular cualquiera de dichos requerimientos directamente a las emisoras. Una emisora podría diferir la divulgación de acontecimientos relevantes conforme a ciertas circunstancias, siempre y cuando:

- la emisora implemente las medidas de confidencialidad adecuadas;
- la información esté relacionada con operaciones incompletas;
- no haya información engañosa en relación con acontecimientos relevantes, y
- no se presente una fluctuación inusual en el precio o en el volumen de operación de los valores correspondientes.

La CNBV y la BMV podrían suspender la cotización de los valores de una emisora en caso de que:

- la emisora no divulgue la información relacionada con un acontecimiento relevante, o
- la volatilidad en el precio o el volumen, o bien los cambios en la oferta o la demanda de los valores relevantes no sean consistentes con el comportamiento histórico de los valores de que se trate y ello no pueda explicarse únicamente a través de la información pública disponible conforme a las disposiciones generales de la CNBV.

La BMV debe informar inmediatamente a la CNBV y al público en general sobre la suspensión de la cotización. Una emisora podría solicitar que la CNBV o la BMV levanten la suspensión de la cotización siempre y cuando acredite que las causas que dieron origen a la suspensión han quedado subsanadas y que la emisora se encuentra en total cumplimiento de los requisitos legales aplicables en materia de presentación de la información periódica. En el supuesto de que dicha solicitud se apruebe, la BMV levantará la suspensión de que se trate bajo el esquema de operación que determine. En el supuesto de que la cotización de las acciones de una emisora se haya suspendido durante más de 20 días hábiles y la emisora haya obtenido el levantamiento de la suspensión sin necesidad de realizar una oferta pública, la emisora debe divulgar a través del SEDI las causas que dieron lugar a la suspensión y las razones por las que se levantó la misma antes de reiniciar operaciones.

De manera similar, en el supuesto de que las acciones de una emisora se coticen en la BMV y en uno o varios mercados del exterior, la emisora deberá entregar simultáneamente a la CNBV y a la BMV toda la información exigible en los mercados del exterior de conformidad con las leyes y disposiciones aplicables en dichas jurisdicciones.

Conforme a la Ley del Mercado de Valores,

- los miembros del consejo de administración de una emisora, así como sus principales directivos;
- los titulares del 10% o más de las acciones de una emisora, así como los consejeros y principales directivos de dichos titulares;
- los grupos de personas que tengan influencia significativa dentro de una emisora, y
- cualesquiera otras personas que cuenten con información privilegiada, deben abstenerse de adquirir o enajenar valores de la emisora dentro de los 90 días siguientes a la última venta o compra, respectivamente. Además, cuando los titulares de acciones inscritas en la BMV realicen dentro o fuera de ésta operaciones que impliquen la enajenación de cuando menos 10% pero menos de 30% de las acciones representativas del capital social de la emisora de que se trate, tendrán la obligación de informar acerca de cualquier enajenación a la BMV dentro del día siguiente a la operación.

La Ley del Mercado de Valores señala la necesidad de hacer una oferta pública de compra para las adquisiciones de acciones por más de 30% del capital social de la emisora.

En el supuesto de una posible adquisición de acciones de una empresa que implique que el comprador obtenga el control de la emisora, el posible comprador está obligado a llevar a cabo una oferta pública de compra por el 100% de las acciones representativas del capital social en circulación de la emisora. Estas ofertas públicas de compra deberán realizarse al mismo precio para todos los accionistas que acepten la oferta. El consejo de administración deberá dar su opinión respecto de cualquier oferta de compra dentro de los 10 días posteriores a que se les notifique una oferta de compra.

Además, la Ley del Mercado de Valores exige que los accionistas titulares de 10% o más de las acciones representativas del capital social de una emisora notifiquen a la CNBV cualquier enajenación de acciones.

De conformidad con la actualización a las disposiciones del 27 de enero de 2009, la Compañía debe notificar el día 30 de junio de cada año la tenencia accionaria individual de sus consejeros y directivos que detenten 1% o más del capital social de la Compañía o de cualquier otra tenencia de más de 5% de dicho capital.

### ***Ley del Mercado de Valores***

Las reformas a Ley del Mercado de Valores, que entraron en vigor el 28 de junio de 2006, establecen, entre otras cosas, que:

- el consejo de administración de las emisoras deberá estar integrado por un mínimo de cinco y un máximo de 21 consejeros, de los cuales cuando menos 25% deben ser independientes;
- las operaciones de partes relacionadas y las operaciones de activos significativos están sujetas a la aprobación del consejo de administración;
- las emisoras deben nombrar y mantener un comité de auditoría y un comité de prácticas societarias, y
- los estatutos de las emisoras deberán contener protecciones para los accionistas minoritarios.

La Ley del Mercado de Valores establece que las emisoras podrán estipular en sus estatutos sociales cláusulas que establezcan medidas tendientes a restringir la adquisición de acciones, así como derechos y protecciones específicos para los accionistas minoritarios, entre otras cosas.

De acuerdo con la Ley del Mercado de Valores, no se permite que las emisoras implementen mecanismos

a través de los cuales se ofrezcan al público inversionista, de manera conjunta, acciones ordinarias y, en su caso, de voto restringido o limitado o sin derecho a voto, salvo que estas últimas sean convertibles a ordinarias en un plazo máximo de cinco años. Además, la emisión de acciones de voto limitado o sin derecho a voto no deberá exceder de 25% del capital social que se coloque entre el público inversionista, a menos que la CNBV amplíe dicho límite.

#### **a) Estructura Accionaria**

De acuerdo con la información disponible para la Compañía, al 31 de diciembre de 2020, la participación accionaria de nuestros consejeros y ejecutivos es menor al 1% de nuestro capital social.

##### **i. Accionistas Mayoritarios**

Hasta donde es conocimiento de la Compañía, al 31 de diciembre de 2020, ningún miembro del Consejo de Administración u otro directivo relevante de la Compañía es titular, en lo individual o como grupo, de acciones que representen más del 1% y menos del 10% de las acciones en circulación de Homex.

A la fecha de este reporte, de acuerdo a la información disponible para la celebración de la Asamblea General Ordinaria Anual de la Compañía, las personas físicas o morales, fideicomisos y otros vehículos de inversión que son titulares del 5% o más del capital social de la compañía es como sigue: CASA DE BOLSA FINAMEX, S.A.B. DE C.V, CI CASA DE BOLSA, S. A. DE C. V., BANCO NACIONAL DE MEXICO, S.A.,INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX, ACTINVER CASA DE BOLSA,S.A. DE C.V., INVERSORA BURSATIL, S. A. DE C. V. CASA DE BOLSA, GRUPO FINANCIERO INBURSA.

Los accionistas mayoritarios de la Compañía no tienen derecho a voto diferente o preferente con respecto al número de acciones que poseen.

#### **b) Comportamiento de la acción en el mercado de valores**

Nuestras acciones iniciaron su cotización en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. desde el 29 de junio de 2004. El 25 de octubre de 2013, la Bolsa Mexicana de Valores informó a la Compañía que la cotización de sus acciones fue suspendida basado en el artículo 45 en relación con las Disposiciones Generales aplicables a los emisores en México emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y por la disposición 10.012.00 y 10.015.01 del reglamento interno de la Bolsa Mexicana de Valores. El día 22 de octubre de 2015 la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V informó que: en virtud de que Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. proporcionó a través de EMISNET su información financiera faltante del cuarto trimestre 2013 al segundo trimestre 2015, incluyendo la información financiera dictaminada correspondiente al año 2014, cumpliendo con lo establecido en las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con fundamento en lo previsto por la disposición 10.015.02 de su Reglamento Interior, la Bolsa de Valores procedió a levantar la suspensión de la cotización de los valores identificados con clave de cotización HOMEX “\*” el día 23 de octubre de 2015.

La tabla siguiente presenta, para los periodos indicados, los precios trimestrales y mensuales, máximos y mínimos al cierre, de nuestras acciones:

Indicadores relevantes de la acción 2016 - 2020					
	2016	2017	2018	2019	2020
Precio Max	4.200	2.150	0.610	0.207	0.091
Precio Min	1.120	0.501	0.053	0.068	0.036
Precio Cierre	1.120	0.626	0.149	0.090	0.041
Volumen	982,343	1,081,975	8,075,561	6,084,887	48,178,483

Indicadores relevantes de la acción 2019				
	1T	2T	3T	4T
Precio Max	0.207	0.148	0.086	0.093
Precio Min	0.145	0.075	0.068	0.071
Precio Cierre	0.150	0.084	0.079	0.090
Volumen	5,761,599	9,483,394	4,175,946	5,022,892

Indicadores relevantes de la acción 2020				
	1T	2T	3T	4T
Precio Max	0.091	0.056	0.052	0.046
Precio Min	0.039	0.036	0.042	0.040
Precio Cierre	0.039	0.049	0.042	0.041
Volumen	6,374,773	6,234,474	6,879,236	173,207,206

Indicadores relevantes de la acción (octubre 2020- marzo 2021)						
	Oct	Nov	Dic	Ene	Febrero	Marzo
Precio Max	0.046	0.046	0.045	0.040	0.0670	0.037
Precio Min	0.040	0.040	0.040	0.036	0.0390	0.031
Precio Cierre	0.044	0.045	0.041	0.036	0.0390	0.031
Volumen	78,502,204	258,786,150	194,003,120	11,907,011	8,126,590	55,827,917

Fuente: Yahoo Finance

### c) Formador de Mercado

No aplica este apartado de formador de mercado

## 6. PERSONAS RESPONSABLES

### a) Equipo Administrativo

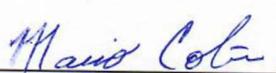
“Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones preparamos la información relativa a la emisora contenida en el presente reporte anual, para el ejercicio 2020, el cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a errores a inversionistas.”

#### DESARROLLADORA HOMEX SAB DE CV



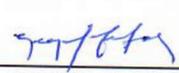
---

**JOSÉ ALBERTO BAÑOS LOPEZ**  
DIRECTOR GENERAL



---

**MARIO ISRAEL COLIN**  
**MIRANDA**  
DIRECTOR DE  
ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS



---

**RIGEL ORTIZ FERNÁNDEZ**  
DIRECTOR JURÍDICO

Culiacán Sinaloa 29 de abril de 2021

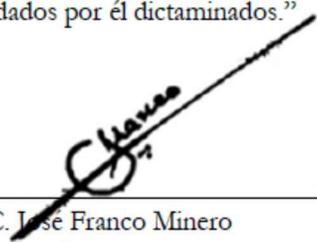
## b) Auditor Externo

En cumplimiento a lo establecido en el artículo 33, fracción I, inciso b), numeral 1, subnumeral 1.2 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, y exclusivamente en relación con los estados financieros consolidados dictaminados de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. y Compañías subsidiarias (la Emisora) al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, y por los años terminados en esas fechas, que se incluyen como anexo en el presente reporte anual, así como cualquier otra información financiera que se incluya en dicho reporte, y cuya fuente provenga de los estados financieros consolidados dictaminados antes mencionados, se emite la siguiente leyenda:

“El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad que los estados financieros consolidados de la Emisora al 31 de diciembre de 2020, 2019, y 2018 que contiene el presente reporte anual fueron dictaminados con fecha 31 de marzo de 2021, 06 de abril de 2020 y 22 de abril de 2019, respectivamente, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifiesta que ha leído el presente reporte anual y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tiene conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros consolidados dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este reporte anual, o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, el suscrito no fue contratado para realizar y no realizó procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la otra información contenida en el reporte anual que no provenga de los estados financieros consolidados por él dictaminados.”



---

C.P.C. José Franco Minero  
Socio de auditoría y Representante de  
Salles, Sainz – Grant Thornton, S.C.

**c) Informe Anual del Comité de Auditoría**

**Ejercicio 2020**

**DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V.  
INFORME ANUAL DE ACTIVIDADES DEL COMITÉ DE AUDITORIA POR EL EJERCICIO  
DE 2020**

Ciudad de México, a 28 de abril de 2021

**Al H. Consejo de Administración:**

En cumplimiento con las recomendaciones del Código de Principios y Mejores Prácticas de Gobierno Corporativo y de las obligaciones establecidas en la Ley del Mercado de Valores, y el Reglamento del Comité de Auditoría de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., nos permitimos informales lo siguiente:

1. Analizamos y aprobamos, informando al Consejo de Administración que los estados financieros al 31 de diciembre de 2020 de la Sociedad, fueron preparados utilizando las Normas Internacionales de Información Financiera al igual que el año anterior.
2. Revisamos el estado que guarda el sistema de control interno de la Compañía, observando que se están actualizando los procedimientos de control a cumplir, y se está avanzando con la depuración de cuentas contables para tener un valor certero de sus activos.
3. Durante 2020 la compañía realizó la contratación de un nuevo Director de Finanzas de la Sociedad y se fortaleció el área contable y fiscal con nuevas contrataciones.
4. Aprobamos los informes de los abogados externos e internos para asegurar que la Compañía cumple debidamente con las disposiciones legales, así como la revelación oportuna de cualquier contingencia. Igualmente tuvimos sesiones de trabajo con el Auditor Externo, y con los funcionarios que consideramos adecuados de la administración.
5. Consideramos y evaluamos lo relacionado con las observaciones relevantes formuladas por los auditores externos respecto de la contabilidad, las políticas para las operaciones con partes relacionadas, los controles internos y temas de coordinación administrativa.



6. Realizamos el seguimiento de los acuerdos de las Asambleas de Accionistas y del Consejo de Administración relacionados con el Comité de Auditoría.

Con base en el trabajo realizado, opinamos que las políticas y criterios contables y de información seguidas por la sociedad son adecuados y suficientes y han sido aplicados consistentemente, por lo que la información presentada por el Director General al Consejo de Administración refleja en forma razonable la situación financiera y los resultados de la Sociedad al 31 de diciembre de 2020.

Debido a lo anterior, recomendamos al Consejo de Administración someta para su aprobación de la Asamblea de Accionistas los Estados Financieros de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. al 31 de diciembre de 2020.

Por consiguiente, con el presente, damos cumplimiento a la obligación prevista en la Ley del Mercado de Valores y en los Estatutos y Reglamento del Consejo de Administración de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V.

Luis Armas Rousse



---

Presidente del Comité de Auditoría de  
**DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. de C.V.**

La suscrita, en mi carácter de Secretario no-miembro del Consejo de Administración de Desarrolladora Homex, S.A.B de C.V., certifico que la presente es copia fiel del Informe de Actividades del Comité de Auditoria correspondiente al ejercicio social concluido al 31 de diciembre de 2020, presentado en la Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas celebrada el 29 de abril de 2021.

Atentamente,



Rigel Ortiz Fernández

Secretario no-miembro del Consejo de Administración  
Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V.

**DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V.  
INFORME ANUAL DE ACTIVIDADES DEL COMITÉ DE AUDITORIA POR EL  
EJERCICIO DE 2019**

Ciudad de México, a 21 de abril de 2020

**Al H. Consejo de Administración:**

En cumplimiento con las recomendaciones del Código de Principios y Mejores Prácticas de Gobierno Corporativo y de las obligaciones establecidas en la Ley del Mercado de Valores, y el Reglamento del Comité de Auditoría de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., nos permitimos informales lo siguiente:

1. Analizamos y aprobamos, informando al Consejo de Administración que los estados financieros al 31 de diciembre de 2019 de la Sociedad, fueron preparados utilizando las Normas Internacionales de Información Financiera al igual que el año anterior.
2. Revisamos el estado que guarda el sistema de control interno de la Compañía, observando que se están actualizando los procedimientos de control a cumplir, y se está avanzando con la implantación del módulo contable en el sistema SIA para mejorar y eficientar la información operativa y contable.
3. Como un tema a resolver por la Administración, informamos que aún no se han contratado al contralor y al auditor interno de la Sociedad debido a la falta de liquidez de la Sociedad.
4. Aprobamos los informes de los abogados externos e internos para asegurar que la Compañía cumple debidamente con las disposiciones legales, así como la revelación oportuna de cualquier contingencia. Igualmente tuvimos sesiones de trabajo con el Auditor Externo, y con los funcionarios que consideramos adecuados de la administración.
5. Consideramos y evaluamos lo relacionado con las observaciones relevantes formuladas por los auditores externos respecto de la contabilidad, las políticas para las operaciones con partes relacionadas, los controles internos y temas de coordinación administrativa.



6. Estamos coordinándonos con el Despacho de Contadores y Auditor Externo para dar cumplimiento con las Disposiciones emitidas por la CNBV, para contratar servicios de auditoría externa.
7. Realizamos el seguimiento de los acuerdos de las Asambleas de Accionistas y del Consejo de Administración relacionados con el Comité de Auditoría.

Con base en el trabajo realizado, opinamos que las políticas y criterios contables y de información seguidas por la sociedad son adecuados y suficientes y han sido aplicados consistentemente, por lo que la información presentada por el Director General al Consejo de Administración refleja en forma razonable la situación financiera y los resultados de la Sociedad al 31 de diciembre de 2019.

Debido a lo anterior, recomendamos al Consejo de Administración someta para su aprobación de la Asamblea de Accionistas los Estados Financieros de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. al 31 de diciembre de 2019.

Por consiguiente, con el presente, damos cumplimiento a la obligación prevista en la Ley del Mercado de Valores y en los Estatutos y Reglamento del Consejo de Administración de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V.



**Ernesto Valenzuela Espinoza**  
Presidente del Comité de Auditoría

El suscrito, en mi carácter de Secretario no-miembro del Consejo de Administración de Desarrolladora Homex, S.A.B de C.V., certificó que la presente es copia fiel del Informe de Actividades del Comité de Auditoria correspondiente al ejercicio social concluido al 31 de diciembre de 2019, presentado en la Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas celebrada el 29 de abril de 2020.

Atentamente,



Alejandro Sainz Orantes  
Secretario no-miembro del Consejo de Administración  
Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V.

**DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V.  
INFORME ANUAL DE ACTIVIDADES DEL COMITÉ DE AUDITORIA POR EL  
AÑO DE 2018**

Ciudad de México, a 23 de abril de 2019

**Al H. Consejo de Administración,  
A la Asamblea de Accionistas de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V.:**

**Estimados señores:**

En cumplimiento de las recomendaciones del Código de Principios y Mejores Prácticas de Gobierno Corporativo y de las obligaciones establecidas en la Ley del Mercado de Valores, y al Reglamento del Comité de Auditoría de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., nos permitimos informales lo siguiente:

1. Analizamos y aprobamos, informando al Consejo de Administración que los estados financieros consolidados, trimestrales y anuales fueron preparados utilizando las Normas Internacionales de Información Financiera.
2. Informamos al Consejo de Administración del estado que guarda el sistema de control interno de la Compañía, observando que se están actualizando los procedimientos de control a cumplir.
3. Evaluamos el desempeño de la firma **Salles Sainz Grant Thornton** que realizó la auditoría de estados financieros consolidados del ejercicio, así como del auditor externo, C.P.C. Marcos Nicasio Hernández y su equipo de trabajo, considerando que tuvieron un adecuado cumplimiento de sus funciones con apego a las Normas Internacionales de Auditoría y con las disposiciones aplicables de la Ley del Mercado de Valores. Aprobamos su Plan Anual de Auditoría Externa, su resumen de observaciones y recomendaciones, así como su Dictamen de estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2018.
4. Aprobamos los informes de los abogados externos e internos para asegurar que la Compañía cumple debidamente con las disposiciones legales, así como la revelación oportuna de cualquier contingencia. Igualmente tuvimos sesiones de trabajo con el Auditor Externo, y con los funcionarios que consideramos adecuados de la administración.

5. Consideramos y evaluamos lo relacionado con las observaciones relevantes formuladas por accionistas, consejeros, directivos principales, auditores y empleados, respecto de la contabilidad, controles internos y temas de auditoría externa, no habiendo al respecto ningún punto a reportar.
6. Dimos seguimiento a la contratación del Auditor Interno y Contralor de la Sociedad para el 2º Trimestre de 2019.
7. Realizamos el seguimiento de los acuerdos de las Asambleas de Accionistas y del Consejo de Administración relacionados con el Comité de Auditoría.

Con base en el trabajo realizado y en el dictamen de los auditores externos, opinamos que las políticas y criterios contables y de información seguidas por la sociedad son adecuadas y suficientes y han sido aplicadas consistentemente, por lo que la información presentada por el Director General y Consejo de Administración refleja en forma razonable la situación financiera y los resultados de la sociedad.

Debido a lo anterior, recomendamos al Consejo de Administración someta para la aprobación de la Asamblea de Accionistas, los Estados Financieros de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. por el año terminado el 31 de diciembre de 2018.

Por consiguiente, con el presente, damos cumplimiento a la obligación prevista en los artículos mencionados de la Ley del Mercado de Valores y en los Estatutos y Reglamento del Consejo de Administración de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V.



**Ernesto Valenzuela Espinoza**  
Presidente del Comité de Auditoría

El suscrito, en mi carácter de Secretario no-miembro del Consejo de Administración de Desarrolladora Homex, S.A.B de C.V., certificó que la presente es copia fiel del Informe de Actividades del Comité de Auditoria correspondiente al ejercicio social concluido al 31 de diciembre de 2018, presentado en la Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas celebrada el 30 de abril de 2019.

Atentamente,



Alejandro Sainz Orantes  
Secretario no-miembro del Consejo de Administración  
Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V.

7) ANEXOS

- a) Estados financieros consolidados e Informe del auditor independiente Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V y Compañías subsidiarias 31 de diciembre de 2020 y 2019



Estados financieros consolidados e Informe del auditor independiente

Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. y Compañías subsidiarias

31 de diciembre de 2020 y 2019

# Contenido

	<b>Página</b>
Informe del auditor independiente	1
Estados consolidados de posición financiera	9
Estados consolidados de resultados	10
Estados consolidados de utilidad integral	11
Estados consolidados de cambios en el capital contable	12
Estados consolidados de flujos de efectivo	<b>¡Error! Marcador no definido.</b>
1. Descripción del negocio e información corporativa	<b>¡Error! Marcador no definido.</b>
1a. Impacto del COVID-19 en la Compañía	15
2. Bases de preparación y declaración de cumplimiento con las Normas Internacionales de Información Financiera	15
3. Cambios en políticas contables	17
4. Principales políticas contables	17
5. Juicio significativo de la Administración al aplicar políticas contables e incertidumbre en estimaciones	27
6. Efectivo y equivalentes de efectivo	28
7. Inventarios y costo de ventas	28
8. Pagos anticipados	28
9. Otros activos circulantes	29
10. Maquinaria y equipo	29
11. Instrumentos financieros	30
12. Obligaciones laborales	31
13. Cuentas por pagar	33
14. Capital contable	34
15. Información por segmentos	35
	A-2

16. Gastos de operación	37
17. Otros (ingresos) gastos, neto	37
18. Gastos por intereses	38
19. Impuestos a la utilidad	38
20. Otros impuestos por pagar	39
21. Contingencias y compromisos	39
22. Transacciones con partes relacionadas	40
23. Objetivos y políticas de administración de riesgos financieros	41
24. Empresa en funcionamiento	43
25. Eventos subsecuentes	44

## Informe del Auditor Independiente

Al Consejo de Administración y a los Accionistas de  
Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. y Compañías subsidiarias:

### Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. y Compañías subsidiarias (la Compañía), que comprenden los estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2020 y 2019, y los estados consolidados de resultados, de utilidad integral, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera consolidada de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. y Compañías subsidiarias, al 31 de diciembre de 2020 y 2019, así como su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidados correspondientes a los años terminados en dichas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés) emitidas por el International Accounting Standards Board.

### Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección “Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados” de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código de Ética para la Profesión Contable del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código del IESBA), junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestras auditorías de los estados financieros en México de conformidad con el Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C. (Código del IMCP) y hemos cumplido con las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con los Códigos del IESBA y del IMCP. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

### Incertidumbre material de empresa en funcionamiento

Como se menciona en la nota 24 a los estados financieros consolidados adjuntos, después de la salida del concurso mercantil en octubre de 2015, la Compañía enfrentó diversos retos para que sus operaciones tuvieran un ritmo normalizado, tales como las diversas contingencias a nivel Municipal y Estatal que no se tenían contempladas en el plan de negocios. A partir de 2018, la Compañía logró reactivar de manera sostenida sus operaciones al mismo tiempo que ha mejorado el margen de sus proyectos a través de la implementación de tres principales estrategias: 1) reducción de gastos, 2) mejora en el proceso constructivo para lograr eficiencias en costos de obra y 3) competitividad de precio, con las cuales busca asegurar la rentabilidad de todas las unidades y proyectos acorde con la oferta de producto y competencia en la región. Adicionalmente, durante 2019, la Compañía realizó la venta de activos no estratégicos para generar flujo para

inversión en obra de sus proyectos estratégicos y más rentables lo cual le permitió tener recursos adicionales a los generados por la operación en sus proyectos.

Asimismo, como se indica en la misma nota, durante 2020 la Compañía celebró nuevos contratos bajo el modelo de negocios implementado en 2019 denominado “Proyectos llave en mano”, y al 31 de diciembre de 2020, están en proceso de formalización nuevos proyectos, lo que permitirá generar mayores ingresos por servicios de construcción y servicios de comercialización; este modelo no requiere el uso de capital propio y mejora la tasa de retorno y el flujo de efectivo.

Al 31 de diciembre de 2020 la Compañía mantiene un capital contable negativo y el pasivo a corto y largo plazo exceden al activo circulante y activo total; en el caso del pasivo a corto y largo plazo éstos incluyen diversos pasivos y provisiones que provienen de años anteriores que están relacionados con la salida del concurso mercantil. Estas cuestiones aunadas a la falta de liquidez indican una incertidumbre sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en funcionamiento. Su continuación depende del éxito en sus operaciones futuras, mencionadas en el párrafo anterior, logrando operaciones rentables que le permitan hacer frente a sus retos y compromisos, así como del apoyo económico de sus accionistas. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con este asunto.

**Asuntos clave de auditoría**

Los asuntos clave de auditoría son aquellos que, según el juicio profesional del auditor, han sido de la mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del período actual. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de la auditoría de los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2020, y en la formación de la opinión de auditoría sobre éstos, sin expresar una opinión por separado sobre estos asuntos. En adición al asunto descrito en la sección “Incertidumbre material de empresa en funcionamiento”, hemos determinado que los asuntos abajo descritos son asuntos clave de auditoría que deben ser comunicados en nuestro informe. (Cifras incluidas en miles de pesos.)

Asunto clave de auditoría	Cómo se abordó el asunto en la auditoría
<p data-bbox="393 1150 927 1182"><b>Inventarios de terrenos y obras en proceso.</b> Ver nota 7 a los estados financieros consolidados</p> <p data-bbox="393 1182 927 1827">La Compañía se dedica a la promoción, diseño, construcción y comercialización de conjuntos habitacionales, por esta razón el rubro de inventarios de terrenos y obras en proceso es considerado como asunto clave.</p>	<p data-bbox="927 1150 1500 1182">Nuestros procedimientos de auditoría sobre estos rubros incluyeron, entre otros, los siguientes:</p> <ul data-bbox="927 1182 1500 1827" style="list-style-type: none"> <li data-bbox="927 1182 1500 1392">● Entrevistas con la Administración para obtener un adecuado entendimiento y comprensión de los controles establecidos para los rubros de inventarios y costo de ventas.</li> <li data-bbox="927 1392 1500 1602">● Pruebas de detalle, incluidos procedimientos de verificación sobre la validación y autorización de las transacciones significativas relacionadas con las compras de materiales utilizados para la construcción, así como de los cargos directos realizados, y su cumplimiento con los criterios de capitalización.</li> <li data-bbox="927 1602 1500 1686">● Pruebas de inspección física de obras en proceso significativas.</li> <li data-bbox="927 1686 1500 1770">● Comprobación de la razonabilidad de los traspasos realizados al costo de ventas con motivo de las casas vendidas, y</li> <li data-bbox="927 1770 1500 1827">● Valuación de ciertas partidas de obras en proceso.</li> </ul>

Asunto clave de auditoría	Cómo se abordó el asunto en la auditoría
<p><b>Ingresos y costos por servicios de construcción.</b> Ver notas 7 y 15 a los estados financieros consolidados</p> <p>En 2020, derivado de los contratos de servicios de construcción la Compañía reconoció ingresos y costos por servicios de construcción por \$460,749 y \$438,834, respectivamente, los cuales representan el 47% del total de los ingresos y el 45% del total del costo de ventas, respectivamente; debido a la importancia de estos conceptos se consideraron en su conjunto como un asunto clave.</p>	<p>Nuestros procedimientos de auditoría con respecto a este asunto clave incluyeron, entre otros, los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Entrevistas con la Administración para obtener un adecuado entendimiento y comprensión de los controles establecidos para el reconocimiento de estos ingresos y su correspondiente costo.</li> <li>• Revisión de los contratos por servicios de construcción y otra documentación soporte.</li> <li>• Pruebas de detalle sobre las transacciones de ingreso y costos por servicios de construcción.</li> </ul>
<p><b>Impuesto sobre la renta diferido.</b> Ver nota 19 b) a los estados financieros consolidados</p> <p>Al 31 de diciembre de 2020, la Compañía tiene un impuesto sobre la renta diferido activo de \$2,333,386, el cual ha sido reservado derivado de la incertidumbre de la recuperación de las pérdidas fiscales y a la materialización de otras diferencias temporales; por la importancia de este registro se consideró como un asunto clave.</p>	<p>Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron, entre otros, los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Validar la naturaleza de las partidas temporales que integran el cálculo de conformidad con las disposiciones fiscales vigentes,</li> <li>• Revisar la correcta determinación del impuesto sobre la renta diferido,</li> <li>• Validar la razonabilidad de las proyecciones realizadas por la Administración sobre la generación de utilidades fiscales futuras; y</li> <li>• Evaluar la alineación del plan de negocios con la proyección del aprovechamiento de las pérdidas fiscales de ciertas subsidiarias.</li> </ul>

#### Otra información, diferente a los estados financieros consolidados y al Informe del Auditor Independiente

La Administración de la Compañía es responsable de la otra información. La otra información está comprendida por el Reporte Anual 2020 (el Reporte Anual) que será presentado a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y a la Bolsa Mexicana de Valores; pero no incluye los estados financieros consolidados ni nuestro informe de auditoría. Se espera que el Reporte Anual lo obtendremos con posterioridad a la fecha de este informe.

Nuestra opinión sobre los estados financieros consolidados no cubre la otra información y no expresamos ninguna forma de conclusión de aseguramiento, ni opinión, sobre la misma.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad es leer la otra información anteriormente identificada, cuando ésta sea obtenida y, al realizarlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros consolidados o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría o si de otra forma pareciera tener desviaciones materiales.

Cuando leamos el Reporte Anual, si concluimos que hay una desviación material, se nos requiere reportar este hecho a los encargados del gobierno.

### **Responsabilidades de la Administración y de los encargados del gobierno de la Compañía con respecto a los estados financieros consolidados**

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las IFRS, y del control interno que la Administración consideró necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de desviación material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Compañía de continuar como empresa en funcionamiento y, en consecuencia, utilizar el postulado contable de empresa en funcionamiento, a menos que tenga la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los encargados del gobierno de la Compañía son responsables de la supervisión del proceso de información financiera consolidada de la Compañía.

### **Responsabilidades del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de desviación material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una desviación material cuando exista. Las desviaciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influirán en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de desviación material en los estados financieros consolidados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debida a fraude es más elevado que en el caso de una desviación material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del postulado contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no, una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta

la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.

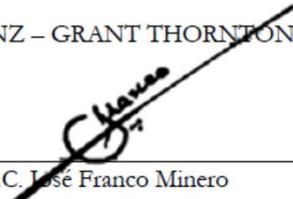
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran una presentación razonable.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro de la Compañía para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría de la Compañía de conformidad con la NIA 600 Auditoría de estados financieros de grupos. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Comunicamos a los encargados del gobierno de la Compañía, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los encargados del gobierno de la Compañía una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y de comunicarles todas las relaciones y demás asuntos de los que se puede esperar razonablemente afecten nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los encargados del gobierno de la Compañía, determinamos los que han sido de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros consolidados del período actual y que son, en consecuencia, los asuntos clave de auditoría. Describimos esos asuntos en nuestro informe de auditoría.

SALLES, SAINZ – GRANT THORNTON, S.C.

  
C.P.C. José Franco Minero

Ciudad de México  
31 de marzo de 2021.

**DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V.**  
**Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS**  
**Estados consolidados de posición financiera**  
**Al 31 de diciembre de 2020 y 2019**  
(Cifras en miles de pesos)

	Nota	2020	2019
<b>Activo</b>			
Circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	\$ 42,112	\$ 22,642
Clientes, neto		37,718	30,914
Inventarios	7	2,339,770	2,991,987
Pagos anticipados	8	111,276	119,035
Otros activos circulantes	9	20,233	51,386
Total del activo circulante		<u>2,551,109</u>	<u>3,215,964</u>
No circulante:			
Efectivo restringido	6	39,565	50,558
Inventarios	7	214,658	214,658
Maquinaria y equipo, neto	10	251,081	267,349
Otros activos no circulantes		16,657	7,727
Total del activo no circulante		<u>521,961</u>	<u>540,292</u>
Total del activo		<u>\$ 3,073,070</u>	<u>\$ 3,756,256</u>
<b>Pasivo y capital contable</b>			
Pasivo			
Corto plazo:			
Deuda a corto plazo	11.2	\$ 46,100	\$ 615,395
Línea de crédito infraestructura	11.3	264,360	-
Cuentas por pagar	13	2,630,735	3,340,053
Anticipos de clientes		262,542	144,207
Otros impuestos por pagar	20	1,359,834	1,299,512
Total del pasivo a corto plazo		<u>4,563,571</u>	<u>5,399,167</u>
Largo plazo:			
Deuda a largo plazo	11.2	32,764	35,000
Línea de crédito infraestructura	11.3	-	257,230
Obligaciones laborales	12	2,698	1,933
Total del pasivo a largo plazo		<u>35,462</u>	<u>294,163</u>
Total del pasivo		<u>4,599,033</u>	<u>5,693,330</u>
Capital contable			
Capital social	14	6,703,415	6,703,415
Prima en venta de acciones		2,089,120	2,089,120
Acciones en tesorería al costo		(11,519)	(11,519)
Reserva legal		85,088	85,088
Pérdidas acumuladas		(10,386,737)	(10,800,388)
Otras cuentas de capital		1,181	1,380
Capital atribuible a los accionistas de la controladora		<u>(1,519,452)</u>	<u>(1,932,904)</u>
Participación no controladora		(6,511)	(4,170)
Total del capital contable		<u>(1,525,963)</u>	<u>(1,937,074)</u>
Total del pasivo y capital contable		<u>\$ 3,073,070</u>	<u>\$ 3,756,256</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados

**DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V.**  
**Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS**  
**Estados consolidados de resultados**  
**Por los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019**  
(Cifras en miles de pesos)

	<u>Nota</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Ingresos:</b>			
Venta de viviendas		\$ 382,835	\$ 992,677
Servicios de construcción		460,749	119,441
Servicios de comercialización		117,441	18,820
Venta de terrenos y lotes comerciales		120	19,011
Venta de paquetes de viviendas		15,964	31,268
Otros ingresos		2,824	587
		<u>979,933</u>	<u>1,181,804</u>
<b>Costos de venta:</b>			
Costo de viviendas vendidas		291,618	732,003
Costo por servicios de construcción		447,714	126,325
Gastos por servicios de comercialización		75,680	-
Costo por venta de terrenos y locales comerciales		84	22,326
Costo por venta de paquetes de viviendas		-	46,262
Costo de nómina administrativa de construcción		28,945	35,305
Costo de otros ingresos		22,290	20,210
	7	<u>866,331</u>	<u>982,431</u>
Utilidad bruta		113,602	199,373
Gastos de operación	16	188,974	337,622
Otros (ingresos) gastos, neto	17	(514,725)	242,024
Gastos por intereses y comisiones	18	49,851	58,628
Ingresos por intereses		(1,031)	(3,304)
(Utilidad) pérdida cambiaria, neta		(20,777)	(3,527)
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad		<u>411,310</u>	<u>(432,070)</u>
Impuestos a la utilidad	19a	-	(948,046)
Utilidad neta consolidada del año		<u>\$ 411,310</u>	<u>\$ 515,976</u>
<b>Atribuible a:</b>			
Participación controladora		\$ 413,651	\$ 517,704
Participación no controladora		(2,341)	(1,728)
		<u>\$ 411,310</u>	<u>\$ 515,976</u>
Promedio ponderado de acciones en circulación (miles)		<u>801,535</u>	<u>801,535</u>
Utilidad básica y diluida por acción de accionistas participación controladora		<u>\$ 0.52</u>	<u>\$ 0.65</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados

**DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V.  
Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS**  
**Estados consolidados de utilidad integral**  
**Por los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019**  
(Cifras en miles de pesos)

	<u>Nota</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Utilidad neta consolidada del año		\$ 411,310	\$ 515,976
Partidas que no serán reclasificadas posteriormente a resultados:			
Remediación de las obligaciones por beneficios post-empleo	12	(199)	(89)
Utilidad integral del año		<u>\$ 411,111</u>	<u>\$ 515,887</u>
Atribuible a la participación controladora		\$ 413,452	\$ 517,615
Atribuible a la participación no controladora		(2,341)	(1,728)
		<u>\$ 411,111</u>	<u>\$ 515,887</u>

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

**DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V.**  
**Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS**  
**Estados consolidados de cambios en el capital contable**  
**Por los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019**  
(Cifras en miles de pesos)

	<u>Capital social</u>	<u>Prima en venta de acciones</u>	<u>Acciones en tesorería al costo</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Pérdidas acumuladas</u>	<u>Otras cuentas de capital</u>	<u>Capital contable (déficit) participación controladora</u>	<u>Déficit participación no controladora</u>	<u>Total (Déficit) capital contable</u>
Saldos al 1 de enero de 2019	\$ 6,703,415	\$ 2,089,120	\$ (11,519)	\$ 85,088	\$ (11,300,049)	\$ 1,469	\$ (2,432,476)	\$ (20,485)	\$ (2,452,961)
Adquisición de interés no controlador	-	-	-	-	(18,043)	-	(18,043)	18,043	-
Utilidad integral	-	-	-	-	517,704	(89)	517,615	(1,728)	515,887
Saldos al 31 de diciembre de 2019	\$ 6,703,415	\$ 2,089,120	\$ (11,519)	\$ 85,088	\$ (10,800,388)	\$ 1,380	\$ (1,932,904)	\$ (4,170)	\$ (1,937,074)
Utilidad integral	-	-	-	-	413,651	(199)	413,452	(2,341)	411,111
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>\$ 6,703,415</b>	<b>\$ 2,089,120</b>	<b>\$ (11,519)</b>	<b>\$ 85,088</b>	<b>\$ (10,386,737)</b>	<b>\$ 1,181</b>	<b>\$ (1,519,452)</b>	<b>\$ (6,511)</b>	<b>\$ (1,525,963)</b>

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

**DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V.**  
**Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS**  
**Estados consolidados de flujos de efectivo**  
**Por los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019**  
(Cifras en miles de pesos)

	<u>Nota</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Actividades de operación</b>			
Utilidad neta		\$ 411,310	\$ 515,976
Ajustes de partidas que no generan flujos de efectivo:			
Depreciación y amortización	10	22,127	8,647
Costo de obra no capitalizable	17	44,087	428,612
Intereses a favor		(1,031)	(3,304)
Intereses devengados a cargo	18	48,083	53,854
Cancelación de provisiones	17	(605,870)	(97,029)
Actualización de provisiones de impuestos	17	(68,194)	39,969
Cancelación de pasivo por impuesto diferido		-	(948,046)
Dación en pago	17	(8,584)	(54,998)
Indemnización por venta de subsidiarias		-	163,620
Reserva de cuentas de cobro dudoso		-	12,093
Efecto por conversión en moneda extranjera		(20,777)	(3,527)
Efecto neto de obligaciones laborales	12	566	241
Provisión por material de lento movimiento	17	4,319	-
		<u>(173,964)</u>	<u>116,108</u>
Cambios en el capital de trabajo (incremento) disminución:			
Cuentas por cobrar, neto		(6,959)	9,543
Inventarios y terrenos para futuros desarrollos		88,277	(376,818)
Otros activos		33,216	(28,305)
Pagos anticipados		7,759	10,339
Intereses cobrados		1,031	3,304
Cuentas por pagar		(1,653)	138,458
Anticipo de clientes		118,335	54,837
Impuestos por pagar		60,322	-
Efectivo utilizado por actividades de operación, neto		<u>126,364</u>	<u>(72,534)</u>
<b>Actividades de inversión</b>			
Ingresos por venta de propiedad y equipo		155	20,469
Adquisición de propiedad y equipo	10	(10,933)	(4,562)
Otros activos		-	(9,992)
Efectivo neto generado en actividades de inversión		<u>(10,778)</u>	<u>5,915</u>
<b>Actividades de financiamiento</b>			
Préstamos obtenidos		92,033	292,005
Pago de préstamos bancarios		(127,633)	(205,994)
Intereses pagados		(60,516)	(93,296)
Pago de arrendamientos		-	(3,676)
Efectivo neto generado en actividades de financiamiento		<u>(96,116)</u>	<u>(10,961)</u>
Aumento (disminución) de efectivo y equivalentes de efectivo		19,470	(77,580)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		22,642	100,222
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	6	<u>\$ 42,112</u>	<u>\$ 22,642</u>

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

**DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V.**  
**Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS**  
**Notas a los estados financieros consolidados**  
Al 31 de diciembre de 2020 y 2019  
(Cifras en miles de pesos, excepto que se indique algo diferente)

**1. Descripción del negocio e información corporativa**

Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. y subsidiarias (la “Compañía”) está integrada por un Grupo de empresas dedicadas principalmente a la promoción, diseño, desarrollo, construcción y comercialización de conjuntos habitacionales de vivienda: de interés social, media y residencial. Las principales actividades de la Compañía en relación con sus desarrollos inmobiliarios incluyen la compra del terreno, la obtención de permisos y licencias, el diseño, construcción y comercialización de viviendas, así como la asistencia para que sus clientes obtengan créditos hipotecarios. La Compañía fue constituida el 30 de marzo de 1998 y se inscribió en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de Culiacán, Sinaloa, México, con una duración por tiempo indefinido.

La Compañía tiene su domicilio social en Culiacán, Sinaloa, México, y sus acciones son públicas en la Bolsa Mexicana de Valores. Su domicilio corporativo se localiza en Boulevard Rotarismo No. 1140, Desarrollo Urbano Tres Ríos, Culiacán, Sinaloa, México, código postal 80020.

La Compañía participa en ofertas de vivienda a 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 les suministra la Sociedad Hipotecaria Federal (“SHF”); adicionalmente, y en menor medida, participa en el mercado financiado por la banca comercial.

Por los periodos de doce meses terminados el 31 diciembre de 2020 y 2019, los ingresos por vivienda obtenidos a través del financiamiento hipotecario tuvieron las siguientes fuentes: INFONAVIT (75% y 54%, respectivamente) FOVISSSTE (8% y 19%, respectivamente), otras fuentes (17% y 27%, respectivamente).

En 2020, la Compañía celebró 7 nuevos contratos bajo el modelo de negocios “Servicios de construcción en terrenos de terceros” por un monto de \$1,335 millones con diferentes empresas privadas para el desarrollo de proyectos ubicados en los estados de Durango, Jalisco, Nayarit, Guerrero, Quintana Roo y Baja California Sur, la duración de dichas obras va de los 10 a los 39 meses de acuerdo con cada programa de ejecución de obra. Así mismo, la Compañía fue contratada para proporcionar servicios de asesoría y comercialización de las viviendas que construya.

El 31 de marzo de 2020, la Compañía reconoció el incumplimiento de ciertas obligaciones referentes a la construcción de viviendas de acuerdo con un cronograma pactado en septiembre de 2016. Por esta razón los integrantes (fideicomitente, fideicomisario) del Fideicomiso 887 acordaron con la Compañía dar por terminado anticipadamente el Convenio Homex (ver nota 13.2) a fin de evitar que las omisiones en las que han incurrido generen daños y perjuicios entre las partes. El Convenio de terminación anticipada estableció dejar sin efectos legales a partir de la firma todos los derechos, obligaciones, reconocimientos y cualquier otra estipulación realizada en el Convenio Homex, con esto se da por terminado el adeudo reconocido en 2016, el cual fue cancelado en la cuenta de “Disminución de adeudos adicionales” en el rubro de otros (ingresos) gastos, neto (ver nota 17).

Con fecha 27 de febrero de 2020 la Compañía y Lagatus, S.A. de C.V., SOFOM ENR, firmaron un convenio de dación en pago mediante el cual otorgó en pago los terrenos que formaban parte de la garantía de la deuda de la siguiente manera: i) pago de \$87,214 con el producto de la venta de 129 viviendas de acuerdo con los términos del fideicomiso Banamex 164605, ii) dación en pago mediante la cesión de derechos del fideicomiso Banamex respecto de 3,271 viviendas, iii) dación en pago mediante cesión de derechos del fideicomiso Banamex respecto de 3 inmuebles; y iv) dación en pago de 6 inmuebles ubicados en los estados de Sinaloa, Veracruz, León, Quintana Roo y Durango; derivado de esta dación la Compañía reconoció una pérdida de \$15,683 dentro de otros (ingresos) gastos, neto (ver nota 17).

## 1a. Impacto del COVID-19 en la Compañía

El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de Salud (OMS) declaró la pandemia de la enfermedad COVID-19 causada por el virus SARS-COV-2, en México el 31 de marzo de 2020 se declara “emergencia sanitaria” por la Secretaría de Salud, así como, el inicio de ciertas acciones para mitigar la dispersión y transmisión del virus SARS-COV-2 en la comunidad, entre ellas la suspensión inmediata de las actividades económicas no esenciales.

La industria de la construcción fue incluida como actividad esencial a partir del 1 de junio de 2020; sin embargo, los meses que duró la suspensión de actividades ocasionó un impacto en la Compañía en la disminución de sus volúmenes de ventas por la interrupción del desarrollo de obras propias y proyectos de terceros durante estos meses. El 2020 fue un año complicado, y en muchos sentidos la Administración tuvo que reinventar para continuar sus operaciones, reducir gastos, enfrentar paros de operaciones, procesos más lentos con entidades gubernamentales y financieras, así como contingencias de salud; por ello se tuvo que pensar e idear nuevas formas de generar un crecimiento rentable. Esta situación dio la oportunidad de acelerar la implementación del nuevo modelo de negocio que incluye tres esquemas: 1) aportación de terreno o proyecto, 2) continuación de un proyecto inconcluso, y 3) proyectos nuevos. Este modelo de negocio no es intensivo en requerimientos de capital e inversión, tiene menor riesgo y una tasa de retorno muy atractiva y le permite a la Compañía obtener un crecimiento más acelerado, flexible y rentable al generar un flujo de efectivo positivo en todos los proyectos que desarrolla.

En 2021 la Compañía continuará explorando oportunidades para desarrollar proyectos propios con el objetivo de tener un portafolio balanceado entre proyectos de servicios de construcción (“llave en mano”) y proyectos propios, así como una diversificación geográfica adecuada.

## 2. Bases de preparación y declaración de cumplimiento con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Los estados financieros consolidados, que se acompañan, han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF o IFRS por sus siglas en inglés) y sus interpretaciones (IFRIC por sus siglas en inglés) emitidas por el *International Accounting Standards Board* (IASB). Así mismo, dichos estados financieros consolidados han sido preparados bajo la presunción de que la Compañía opera sobre la base de empresa en funcionamiento (ver nota 24).

Las NIIF están conformadas por las NIIF (International Financial Reporting Standards, IFRS por sus siglas en inglés) y por las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) (International Accounting Standards o IAS, por sus siglas en inglés), sus Mejoras y las interpretaciones de las propias NIIF y NIC (CINIIF y SIC).

Los estados financieros consolidados por los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019, fueron aprobados y autorizados para su emisión el 31 de marzo de 2021, por el Director General y por el Director Corporativo de Administración y Finanzas, José Alberto Baños López y Mario Israel Colín Miranda, respectivamente; consecuentemente, dichos estados consideran los hechos o eventos ocurridos hasta esa fecha.

La Ley General de Sociedades Mercantiles y los estatutos de la Compañía, les otorgan facultades a la Asamblea de Accionistas para modificar los estados financieros individuales después de su emisión, los cuales se someterán a su aprobación en la próxima Asamblea Anual de Accionistas.

### a) Bases de consolidación

Los estados financieros consolidados incluyen los estados financieros individuales de Desarrolladora Homex y todas sus subsidiarias al 31 de diciembre de 2020 y 2019. Todas las subsidiarias tienen fecha de reporte al 31 de diciembre para cada uno de los años reportados.

Desarrolladora Homex controla una subsidiaria cuando está expuesta, o tiene derecho a retornos variables derivado de su involucramiento con la subsidiaria y tiene la capacidad de afectar dichos retornos a través de su poder sobre la subsidiaria.

Las subsidiarias son consolidadas desde la fecha de adquisición, siendo dicha fecha cuando la Compañía obtiene control y continúan siendo consolidadas hasta la fecha en que dicho control cese. Los estados financieros de las subsidiarias se preparan por el mismo período de reporte que los de la Compañía controladora, utilizando políticas contables consistentes.

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

- Cancela los activos (incluyendo el crédito mercantil) y pasivos de dicha subsidiaria.
- Cancela el valor en libros de cualquier participación no controladora.
- Cancela el valor acumulado de efectos de conversión reconocido en el capital contable.
- Reconoce el valor razonable por la contraprestación recibida.
- Reconoce el valor razonable de cualquier inversión conservada.
- Reconoce un superávit o déficit en utilidad o pérdida.
- Reclasifica las acciones de la tenedora previamente reconocidas en otras partidas de la utilidad o pérdida integral a resultados del periodo o a resultados acumulados, según sea apropiado.

La Compañía segrega la utilidad o pérdida integral total de las subsidiarias entre los propietarios de la controladora y las participaciones no controladoras con base en su participación respectiva.

Todas las operaciones y saldos entre la Compañía y sus subsidiarias se eliminan en la consolidación, incluyendo ganancias y pérdidas no realizadas en operaciones entre subsidiarias y la Compañía. En los casos en los que existen pérdidas no realizadas en la venta de activos de la Compañía, se realiza una revisión en la consolidación de manera que el activo involucrado también se verifica para efectos del deterioro desde la perspectiva de la Compañía.

Las principales subsidiarias de la Compañía, así como el porcentaje de participación sobre su capital social al 31 de diciembre de 2020 y 2019, y una breve descripción de sus actividades, se muestran a continuación:

Compañía	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019	Actividad
Proyectos Inmobiliarios de Culiacán, S.A. de C.V.	100 %	100 %	Promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas.
Homex Atizapán, S.A. de C.V. (1)	93.14 %	93.14 %	Promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas.
Casas Beta del Centro, S. de R.L. de C.V. (2)	100 %	100 %	Promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas.
Opción Homex, S.A. de C.V.	100 %	100 %	Venta, arrendamiento y adquisición de propiedades.
CT Prop, S. de R.L. de C.V.	100 %	100 %	Promoción, diseño, construcción y venta de viviendas turísticas.
SOUL BR, S.A. de C.V.	100 %	100 %	Prestación de servicios administrativos.
SICREVI México, S.A. de C.V. (3)	100 %	100 %	Promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas.
NWBH, S.A. de C.V.	100 %	100 %	Promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas.

(1) En Asamblea General Ordinaria de Accionistas de fecha 2 de enero de 2019, Homex Atizapán, S.A. de C.V., aprobó incrementar su capital social a través de la capitalización de deudas a favor de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., por \$160,104, por lo que, al 31 de diciembre de 2019, cambió el porcentaje de participación accionaria en esta subsidiaria de 88% a 93.14%. La Compañía por esta operación absorbió pérdidas acumuladas de Homex Atizapán por \$18,043 como se muestra en el estado consolidado de cambios en el capital contable.

(2) Casas Beta del Centro, S. de R.L. de C.V. (CBC) es tenedora del 100% de las acciones en circulación de Súper Abastos Centrales y Comerciales, S.A. de C.V. y del 50% de las acciones en circulación de Promotora Residencial Huehuetoca, S.A. de C.V. (Huehuetoca), cuyas actividades son la promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas de interés social. Huehuetoca se consolida de conformidad con la IFRS 10 Estados financieros consolidados, dado que la Compañía tiene control efectivo sobre esta subsidiaria.

- (3) SICREVI México, S.A. de C.V., es tenedora del 99% de las acciones de Nikjoe, S.A. de C.V. (Moldes), cuya actividad es la compra y venta de moldes prefabricados para la construcción.

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019 no hubo subsidiarias no consolidadas, por lo que no fue aplicable ningún criterio de exclusión.

#### **b) Participación no controladora en compañías subsidiarias.**

Desarrolladora Homex mantiene participación en el capital de las subsidiarias Homex Atizapán, S.A. de C.V. (ver nota 2a) anterior) y de Promotora Residencial Huehuetoca, S.A. de C.V., en las cuales se tiene participación no controladora; el efecto en los estados financieros consolidados, en relación con dicha participación no controladora no se considera significativo.

### **3. Cambios en políticas contables**

#### **3.1 Nuevas normas adoptadas al 1 de enero de 2020**

Algunos pronunciamientos contables que han entrado en vigor a partir del 1 de enero de 2020, y que han sido adoptados, no tienen un impacto significativo en los resultados consolidados o posición financiera consolidada de la Compañía, los cuales se mencionan a continuación:

- Definición de negocio (Modificaciones a la IFRS 3)
- Definición de materialidad (Modificaciones a la IAS 1 y a la IAS 8)
- Reforma de la Tasa de interés de referencia (Modificaciones a las IFRS 9, IAS 39 e IFRS 7)
- Modificaciones a las referencias al marco conceptual (Varias normas)

#### **3.2 Normas, modificaciones e interpretaciones de las normas existentes que aún no están vigentes y que no han sido adoptadas de manera anticipada por la Compañía**

A la fecha de autorización de estos estados financieros consolidados, diversas nuevas normas y modificaciones a las normas e interpretaciones existentes han sido publicadas por el IASB, ninguna de las cuales han sido adoptadas de forma anticipada por la Compañía. Estas normas y modificaciones incluyen:

- Referencias al Marco conceptual
- Ingresos antes del uso previsto (Modificaciones a la IAS 16)
- Contratos onerosos - Costo de cumplimiento de un contrato (Modificaciones a la IAS 37)
- Mejoras Anuales a las IFRS, Ciclo 2018-2020 (Modificaciones a las IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16, IAS 41)
- Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes (Modificaciones a la IAS 1)

La Administración anticipa que todos los pronunciamientos relevantes serán adoptados como parte de las políticas contables de la Compañía para el primer período que inicia después de la fecha de vigencia del pronunciamiento. Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones, que no han sido adoptadas o listadas no han sido reveladas en virtud de que no se espera que tengan un impacto material en los estados financieros consolidados.

### **4. Principales políticas contables**

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

#### **a) Reconocimiento de ingresos y costos**

Los ingresos se originan principalmente por la comercialización y venta de viviendas propias y por los servicios de construcción y comercialización a terceros. Para determinar el momento en que se deben reconocer los ingresos, la Compañía sigue el modelo de 5 pasos que consiste en:

1. Identificar el contrato con un cliente
2. Identificar las obligaciones de desempeño
3. Determinar el precio de la transacción
4. Asignar el precio de la transacción a las obligaciones de desempeño
5. Reconocer los ingresos cuando/conforme se cumplen las obligaciones de desempeño.

La Compañía no realiza transacciones que involucren diferentes contratos y que por sus características deban ser combinados de acuerdo con la IFRS 15; asimismo, usualmente no realiza transacciones que involucren diferentes servicios como parte de un mismo contrato, por lo que, en todos los casos el precio total de la transacción para un contrato se asigna a una sola obligación de desempeño con base en sus precios de venta independientes.

El precio de la transacción para los contratos no considera pagos variables, tampoco contemplan componente de financiamiento, pagos en especie ni montos cobrados en nombre de terceros.

Los ingresos se reconocen en un momento determinado o a lo largo del tiempo, cuando (o conforme) la Compañía cumple con las obligaciones de desempeño al transferir los bienes o servicios prometidos a sus clientes.

La Compañía reconoce los pasivos del contrato por el pago recibido con respecto a las obligaciones de desempeño no cumplidas y presenta estos montos como “Anticipos de clientes para futuras ventas” en el estado consolidado de posición financiera. De manera similar, si la Compañía cumple con una obligación de desempeño antes de recibir el pago, entonces reconoce ya sea un activo del contrato o una cuenta por cobrar en su estado consolidado de posición financiera, dependiendo de si se requiere algo más que sólo el paso del tiempo antes de que el pago sea exigible.

La Compañía evalúa sus contratos de ingresos con criterio específico para poder determinar si está actuando como principal o agente. La Compañía ha concluido que está actuando como principal con respecto a sus contratos de ingresos. Los siguientes son criterios específicos de reconocimiento de ingresos que deberán ser cumplidos para que el ingreso pueda ser reconocido:

#### Venta de viviendas

Los ingresos por la venta de viviendas se reconocen en un momento determinado, esto es cuando o conforme la Compañía transfiere el control de los activos al cliente, es decir, los riesgos y beneficios, en forma significativa, derivados de la propiedad o titularidad de los bienes. La Compañía no conserva para sí alguna participación continua en la gestión actual de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos y el comprador ha aceptado el bien. Las condiciones anteriores se cumplen normalmente a la terminación de la construcción, a la firma por parte de la Compañía, del cliente y de la institución financiera de la escritura respectiva y una vez que el bien ha sido físicamente entregado.

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

#### Servicios de construcción

Los ingresos y costos por servicios de construcción se reconocen a lo largo del tiempo de conformidad con el método de entradas, medido sobre la base de los esfuerzos o recursos de la Compañía para satisfacer la obligación de desempeño, es decir, mide el porcentaje de los costos incurridos sobre los costos totales estimados para cada desarrollo y cada proyecto, de acuerdo con la IFRS 15. Bajo este método, los ingresos totales previstos para cada desarrollo y proyecto se multiplican por el porcentaje de avance para determinar el importe de los ingresos que deben reconocerse. La Administración de la Compañía evalúa periódicamente la razonabilidad de las estimaciones utilizadas para determinar el porcentaje de avance.

#### Servicios de comercialización

La Compañía presta servicios de comercialización de viviendas propiedad de terceros, este servicio incluye cualquier actividad de asesoría, administrativa, de promoción y comisión mercantil para la venta de dichas viviendas.

Los ingresos por asesoría y actividades administrativas se reconocen sobre la base de línea recta durante el plazo de cada contrato. Dado que la cantidad de trabajo que se requiere realizar bajo estos contratos no varía significativamente de un mes a otro, el método de línea recta proporciona una representación fiel de la transferencia de servicios.

Los ingresos por la promoción y comisión mercantil se reconocen sobre la base de tiempo y gastos conforme se prestan los servicios. Los clientes reciben sus facturas semanalmente de acuerdo con el avance del trabajo y gastos incurridos. Los montos que permanecen sin facturar al cierre del período sobre el que se informa se presentan en el estado de posición financiera como cuentas por cobrar ya que solo se requiere el paso del tiempo para que venza el pago de dichos montos.

#### **b) Efectivo y equivalentes de efectivo**

El efectivo y equivalentes de efectivo comprende el efectivo en caja y bancos y los depósitos a la vista, junto con cualesquiera otras inversiones altamente líquidas y a corto plazo que sean fácilmente convertibles en montos conocidos de efectivo y que están sujetos a un riesgo insignificante de cambio en su valor.

#### **c) Inventarios y costo de ventas**

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

Los terrenos para futuros desarrollos corresponden a la reserva territorial que se encuentra pendiente de desarrollar más allá del año 2021. La Compañía clasifica los terrenos que están garantizando deuda, cuentas por pagar vencidas en procesos de formalización y aquéllos que tiene la intención de vender o consumir en su ciclo normal de operaciones como activos circulantes. El remanente de los terrenos es clasificado como activo a largo plazo.

La IAS 23, Costos por préstamos, establece que los costos por préstamos que sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo apto, el cual es aquél que requiere, necesariamente, de un período sustancial antes de estar listo para el uso al que está destinado o para la venta, forman parte del costo de dichos activos.

La Compañía reconoce los otros costos por préstamos como un gasto en el período en que se haya incurrido en ellos. Los costos por préstamos son los intereses en los que la entidad incurre, que están relacionados con los fondos que ha tomado prestados. Los terrenos en desarrollo y construcción en proceso incluyen los costos por préstamos capitalizados. La Compañía capitaliza los costos por préstamos que resultan de la aplicación de un promedio ponderado de deuda al promedio ponderado de la inversión en construcción en proceso y los terrenos en desarrollo durante el período de adquisición y construcción.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Compañía no capitalizó préstamos, debido a que los desarrollos activos no tienen financiamiento y los desarrollos más antiguos dejaron de ser calificables.

#### **d) Pagos anticipados**

Los pagos anticipados se reconocen siempre y cuando se estime que el beneficio económico futuro asociado fluya hacia la Compañía. Una vez que el bien o servicio es recibido, la Compañía amortiza el importe relativo a los pagos anticipados como un activo o gasto del período, dependiendo de su naturaleza.

### e) Maquinaria y equipo

La maquinaria y equipo se registran al costo de adquisición o al costo de fabricación incluyendo cualquier costo atribuible directamente para trasladar los activos a la locación y dejarlos en condiciones necesarias para operar de la forma prevista por la Administración.

La depreciación se calcula conforme al método de línea recta con base en la vida útil estimada menos su valor residual estimado, como se muestra a continuación:

	<b>Años</b>
Maquinaria y equipo	3 a 10
Equipo de transporte	4 a 10
Mobiliario y equipo de oficina	10
Equipo de cómputo	4
Equipo de comunicación	4

Una partida de maquinaria y equipo se deja de reconocer a partir de su baja o cuando no existen beneficios económicos futuros que se esperen por su uso o eliminación. Cualquier utilidad o pérdida derivada de la cancelación de un activo (calculada como la diferencia entre el valor neto recuperado y el valor en libros del activo) se incluye en el estado consolidado de resultados cuando el activo se cancela o se da de baja.

### f) Activos arrendados

#### La Compañía como arrendataria

Para cualquier contrato celebrado después del 1 de enero de 2019, la Compañía considera si dicho contrato es o contiene un arrendamiento. Un arrendamiento se define como ‘un contrato, o parte de un contrato, que otorga el derecho de uso de un activo (el activo subyacente) durante un período de tiempo a cambio de un pago’. Para aplicar esta definición, la Compañía considera si el contrato cumple con tres evaluaciones clave, como sigue:

- El contrato contiene un activo identificado, que se identifica ya sea explícitamente en el contrato o implícitamente al ser identificado en el momento en que el activo se pone a disposición de la Compañía.
- La Compañía tiene derecho a obtener sustancialmente todos los beneficios económicos derivados del uso del activo identificado durante el periodo de uso, considerando sus derechos dentro del alcance definido en el contrato; y
- La Compañía tiene el derecho a dirigir el uso del activo identificado durante el periodo de uso. la Compañía evalúa si tiene derecho a dirigir el ‘cómo y con qué propósito’ se utiliza el activo durante el periodo de uso.

#### Medición y reconocimiento de los arrendamientos como arrendatario

En la fecha de inicio del arrendamiento, la Compañía reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento en el estado consolidado de posición financiera. El activo por derecho de uso se mide al costo, que se compone de la medición inicial del pasivo por arrendamiento y de los costos directos iniciales.

La Compañía deprecia los activos por derecho de uso en línea recta desde la fecha de comienzo del arrendamiento hasta el final de la vida útil del activo por derecho a uso o el final del plazo del arrendamiento, el que sea menor. La Compañía también evalúa el deterioro de valor del activo por derecho de uso cuando existen indicios al respecto.

En la fecha de comienzo, la Compañía mide el pasivo por arrendamiento al valor presente de los pagos pendientes a esa fecha, descontados utilizando la tasa de interés implícita en el contrato de arrendamiento, si dicha tasa es fácilmente determinable, o la tasa incremental de los préstamos.

Los pagos de arrendamiento incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento se componen de pagos fijos (incluyendo pagos que son fijos en sustancia), pagos variables basados en un índice o tasa.

Después de la medición inicial, el pasivo se reducirá con los pagos efectuados y se incrementará por los intereses. El pasivo se vuelve a medir para reflejar cualquier reevaluación o modificación, o si hay cambios en los pagos que son fijos en sustancia.

Cuando se vuelve a medir el pasivo por arrendamiento, el ajuste correspondiente se refleja en el activo por derecho de uso o en resultados si el activo por derecho de uso ya se ha reducido a cero.

La Compañía eligió contabilizar los arrendamientos a corto plazo y los arrendamientos de activos de bajo valor utilizando las soluciones prácticas. En lugar de reconocer un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento, los pagos relacionados se reconocen en línea recta como un gasto en resultados durante el plazo del arrendamiento.

En el estado consolidado de posición financiera, los activos por derechos de uso se han incluido en el rubro de “maquinaria y equipo” y los pasivos por arrendamiento se han incluido en el de “cuentas por pagar”.

#### **g) Deterioro de maquinaria y equipo**

Para efectos de evaluar el deterioro, los activos se agrupan en los niveles más bajos para los cuales existe un ingreso de efectivo adecuado independiente (unidades generadoras de efectivo). Como resultado de esta agrupación, los activos se prueban individualmente para deterioro y algunos se prueban a nivel de unidad generadora de efectivo.

Los activos individuales o unidades generadoras de efectivo se prueban para deterioro siempre que haya algún evento o cambio en las circunstancias que indiquen que el monto registrado no puede ser recuperable.

Una pérdida por deterioro se reconoce por el monto en el que el valor registrado del activo o de la unidad generadora de efectivo excede su valor de recuperación, el cual corresponde a la cantidad mayor entre el valor razonable menos el costo de venta y el valor en uso. Para determinar el valor en uso, la Administración estima los flujos de efectivo futuros esperados y determina una tasa de interés adecuada para poder calcular el valor presente de dichos flujos de efectivo. Los datos utilizados para los procedimientos de prueba por deterioro están vinculados directamente con el presupuesto más reciente aprobado, ajustado según sea necesario para excluir los efectos de futuras reorganizaciones y mejoras de activos. Los factores de descuento reflejan la evaluación actual de las condiciones del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y factores de riesgo específicos de los activos.

Las pérdidas por deterioro se reconocen en el estado consolidado de resultados en las categorías de gastos consistentes con la función del activo deteriorado.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los estudios realizados concluyen que no existen indicios de deterioro por los que se tenga que reconocer alguna pérdida sobre el valor de las propiedades, maquinaria y equipo.

#### **h) Obligaciones por beneficios a los empleados**

##### **Beneficios posteriores al empleo**

El plan de beneficios definidos de la Compañía incluye la prima de antigüedad que cubre a todos sus trabajadores, la cual se determina con base en lo establecido en la Ley Federal del Trabajo (“LFT”). Bajo la LFT, los trabajadores tienen derecho a ciertos beneficios al momento de su separación, bajo ciertas circunstancias. El pasivo reconocido en el estado consolidado de posición financiera para los planes de beneficios definidos es el valor presente de las obligaciones de beneficios definidos a la fecha de reporte.

La Compañía estima la obligación de beneficios definidos anualmente con la ayuda de actuarios independientes con base en la tasa estándar de inflación, la tasa de crecimiento salarial y la de mortalidad. Los factores de descuento se determinan cerca del cierre de cada año con referencia a los bonos gubernamentales de alta calidad que se denominan en la moneda en la cual se pagarán los beneficios y que tengan vencimiento aproximado a los plazos del pasivo de prima de antigüedad.

Los costos por servicios del pasivo por beneficios definidos se incluyen en el gasto por beneficios a empleados. Las ganancias o pérdidas que derivan de las remediciones del pasivo por beneficios definidos se incluyen en otras partidas de utilidad integral.

### **Indemnizaciones**

Las indemnizaciones no sustitutivas de una jubilación, cubiertas al personal que se retira tanto por causas de una restructura como de cualquier otra causa, se cargan a los resultados del periodo en que se realizan o bien se crean provisiones cuando existe una obligación presente de eventos con una probabilidad de salida de recursos y se puede razonablemente estimar dicha obligación.

### **Beneficios a empleados a corto plazo**

Los beneficios a empleados a corto plazo incluyen los derechos de vacaciones; estos pasivos circulantes se incluyen en el rubro de “cuentas por pagar”, son medidos por el monto que se espera pagar como resultado del derecho no utilizado. En virtud de que estos pasivos son a corto plazo no han sido descontados al considerarse dicho efecto inmaterial.

### **i) Instrumentos financieros**

#### *Reconocimiento, medición inicial y baja de instrumentos financieros*

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía forma parte de las cláusulas contractuales de un instrumento financiero.

Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero expiran o cuando el activo y sustancialmente todos sus riesgos y beneficios se transfieren. Un pasivo financiero se da de baja cuando la obligación se extingue, descarga, cancela o expira.

#### *Clasificación y medición inicial de activos financieros*

A excepción de las cuentas por cobrar a clientes, que no contienen un componente de financiamiento significativo y se miden al precio de la transacción de acuerdo con la IFRS 15, todos los activos financieros se miden inicialmente a valor razonable ajustado por los costos de transacción (en caso de que aplique).

Los activos financieros, que no son designados y efectivos como instrumentos de cobertura, se clasifican en las siguientes tres categorías para propósitos de su valuación:

- Costo amortizado
- Valor razonable con cambios en resultados (VRCR)
- Valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRORI)

En los periodos presentados, la Compañía no tiene activos financieros categorizados como VRCR ni VRORI.

La clasificación anterior se determina tomando como base los siguientes conceptos:

- El modelo de negocio para el manejo del activo financiero
- Las características contractuales del flujo de efectivo del activo financiero

Todos los ingresos y gastos relacionados con activos financieros se reconocen en resultados y se presentan dentro de los gastos e ingresos financieros u otras partidas financieras; excepto el deterioro de las cuentas por cobrar a clientes que se presenta en ventas netas.

### *Medición posterior de los activos financieros*

#### **Activos financieros a costo amortizado**

Los activos financieros se miden a costo amortizado si los activos cumplen con las siguientes condiciones (y no se designan a VRCCR):

- Se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros y cobrar sus flujos de efectivo contractuales.
- Los términos contractuales de los activos financieros dan lugar a flujos de efectivo que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el saldo de capital pendiente.

Si el valor razonable del activo financiero en el momento del reconocimiento inicial difiere del precio de la transacción, el instrumento se reconoce ajustado para aplazar la diferencia entre ambos valores. Después esa diferencia diferida se reconocerá en resultados en la medida que surja un cambio que implique un cambio en el valor del instrumento financiero.

Después del reconocimiento inicial, estos se miden a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Se omite el descuento cuando el efecto del descuento no es material. El efectivo y equivalentes de efectivo, las cuentas por cobrar a clientes y la mayoría de las otras cuentas por cobrar se ubican en esta categoría de instrumentos financieros.

#### **Deterioro de activos financieros**

La Compañía usa un enfoque simplificado para contabilizar las cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar, así como los activos de los contratos con clientes, y reconoce la reserva para deterioro como las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo. Estos son los déficits esperados en los flujos de efectivo contractuales, considerando el incumplimiento potencial en cualquier momento durante la vida del instrumento financiero. La Compañía utiliza su experiencia histórica, indicadores externos e información a futuro para calcular las pérdidas crediticias esperadas utilizando una matriz de provisiones.

La Compañía evalúa el deterioro de las cuentas por cobrar a clientes sobre una base colectiva clasificada por el tipo de industria del cliente, ya que tienen características compartidas de riesgo crediticio y se han agrupado con base en los días vencidos. En la nota 23 se incluye un análisis detallado de cómo se aplican los requerimientos de deterioro de la IFRS 9.

### *Clasificación y medición de pasivos financieros*

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen deuda financiera, proveedores y otras cuentas por pagar. Estos pasivos se miden inicialmente a valor razonable y, cuando aplica, se ajustan por los costos de transacción, a menos que la Compañía haya designado el pasivo financiero a valor razonable con cambios en resultados.

Subsecuentemente, los pasivos financieros se miden a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, excepto para los derivados y pasivos financieros designados a VRCCR, que se contabilizan posteriormente a valor razonable con ganancias o pérdidas reconocidas en resultados (que no sean instrumentos financieros derivados que se designan y son efectivos como instrumentos de cobertura).

Todos los cargos relacionados con intereses y, si aplica, los cambios en el valor razonable de un instrumento se reconocen en resultados y son incluidos dentro de los costos o ingresos por financiamiento.

#### **j) Provisiones y compromisos**

Las provisiones se registran cuando hay una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, para la que es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos económicos para cancelar dicha obligación y el importe de ésta pueda estimarse con fiabilidad. Cuando la Compañía espera que parte o la totalidad de una provisión sea reembolsada, tal reembolso se reconoce como un activo separado, pero sólo cuando sea

prácticamente segura su recuperación. El gasto relacionado con cualquier provisión se presenta neto de cualquier reembolso en el estado consolidado de resultados.

En aquellos casos en los que se considere poco probable o remota una posible salida de recursos económicos como resultado de las obligaciones presentes, no se reconoce ningún pasivo, a menos que se esté en el curso de una combinación de negocios. En una combinación de negocios, los pasivos contingentes se reconocen a la fecha de adquisición cuando existe una obligación presente surgida de eventos pasados y el valor razonable se pueda medir de manera fiable, incluso si la salida de recursos económicos no es probable. Posteriormente se miden con base en el monto que sea mayor entre una provisión comparable según se describe anteriormente, y el monto reconocido a la fecha de adquisición, menos cualquier amortización.

En caso de que el valor del dinero en el tiempo sea material, las provisiones son descontadas utilizando una tasa antes de impuestos que refleje cuando sea apropiado, los riesgos específicos al pasivo. Cuando el descuento sea utilizado, el incremento en la provisión derivado del paso del tiempo se reconoce como gasto por intereses.

La provisión para gastos “Trámites con gobiernos estatales y municipales” que se incluye en el rubro de “cuentas por pagar” (ver nota 13) corresponde a predial, infraestructura sanitaria, luz, drenaje, entre otros; esta provisión se mide con base en el gasto estimado requerido para liquidar la obligación presente a la luz de la evidencia confiable disponible a la fecha del reporte, incluyendo los riesgos e incertidumbres asociados con la obligación actual.

Los compromisos no son sujetos de reconocimiento a menos que ocasionen una pérdida. Los compromisos se revelan cuando las adiciones de activo fijo son importantes, los bienes o servicios contratados exceden sustancialmente las necesidades inmediatas de la Compañía o representan obligaciones contractuales.

#### **k) Impuestos a la utilidad**

##### Impuesto sobre la renta corriente

El impuesto sobre la renta (ISR) corriente a cargo o a favor por el período actual se reconoce hasta el importe que se espera recuperar o pagar a las autoridades fiscales. Las tasas de impuestos y leyes fiscales utilizadas para calcular el importe de dicho impuesto son aquellas que han sido promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha de reporte.

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

##### Impuesto sobre la renta diferido

El impuesto sobre la renta (ISR) diferido se determina por el método de activos y pasivos a la fecha de reporte entre las bases contables de los activos y sus valores en libros para efectos de reporte financiero.

El ISR diferido pasivo se reconoce por todas las diferencias temporales, excepto:

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

El ISR diferido activo se reconoce por todas las diferencias temporales deducibles, pérdidas y créditos fiscales por amortizar, mientras sea probable que la utilidad gravable esté disponible cuando las diferencias temporales deducibles y las pérdidas y créditos fiscales por amortizar puedan ser utilizadas, excepto:

- Cuando el activo por ISR diferido relacionado con las diferencias temporales, derive del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en la transacción que no sea una combinación de negocios y el tiempo de la transacción, no afecte la utilidad contable ni fiscal.
- Con respecto a las diferencias temporales asociadas con las inversiones en subsidiarias, asociadas y participaciones en negocios conjuntos, el ISR diferido activo podrá ser reconocido solo mientras sea probable que las diferencias temporales sean reversibles en un futuro cercano y la utilidad gravable esté disponible cuando las diferencias temporales puedan ser utilizadas.

El valor en libros del ISR diferido activo se revisa a la fecha de cada reporte y se reduce en tanto no sea probable que exista suficiente utilidad gravable que permita que toda o una parte de éste impuesto pueda ser utilizado. El activo por ISR diferido no reconocido será revaluado a la fecha de cada reporte y se reconocerá cuando sea probable que las futuras utilidades fiscales permitirán que el ISR diferido activo sea recuperado.

El ISR diferido, activo y pasivo se mide utilizando la tasa fiscal que se espera aplicar en el año en que el activo sea realizado o el pasivo pagado, basado en las tasas fiscales que han sido promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha de reporte.

El ISR diferido es reconocido en correlación con la transacción de origen ya sea en el estado consolidado de resultado integral o directamente en el capital contable.

El activo y el pasivo, de ISR diferido se netean si existe un derecho legal para compensar los activos contra los pasivos y los impuestos diferidos están relacionados con la misma entidad y con la misma autoridad fiscal.

#### **D) Moneda extranjera**

##### Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros consolidados se presentan en “pesos mexicanos”, que corresponden a la moneda del entorno económico donde operan la Compañía y sus subsidiarias, es decir su moneda funcional, la cual es también su moneda de informe.

##### Saldos y transacciones en moneda extranjera

Las operaciones con monedas extranjeras se convierten a la moneda funcional de la Compañía, utilizando los tipos de cambio prevalecientes en las fechas de las operaciones. Las ganancias y pérdidas cambiarias resultantes de la liquidación de dichas operaciones y de la valuación de las partidas monetarias al tipo de cambio de cierre de año, se reconocen en resultados.

Los rubros no monetarios son medidos a costo histórico (convertidos utilizando los tipos de cambio a la fecha de la operación), excepto aquellos rubros no monetarios medidos a valor razonable los cuales se convierten utilizando los tipos de cambio a la fecha en que se determinó el valor razonable.

#### **m) Capital contable**

El capital social representa el valor nominal de las acciones que han sido emitidas.

El capital contable se integra de otros componentes como sigue:

- a) Prima en venta de acciones- Incluye las primas recibidas por la emisión de capital social. Cualquier costo de operación asociado con la emisión de acciones se deduce de la prima por emisión de acciones, neto de cualquier beneficio por el impuesto relacionado.

- b) Reserva legal- Representa el 5% de las utilidades obtenidas; el total de la reserva no excederá del 20% del capital social.
- c) Otras cuentas de capital. Comprende las pérdidas actuariales por cambios en los supuestos demográficos y financieros (ver nota 12).
- d) Las pérdidas acumuladas incluyen todas las utilidades o pérdidas actuales y de períodos anteriores.

**n) Plan de incentivos**

El plan de incentivos para Directivos y empleados de la Compañía tiene por objeto: (i) recompensar la lealtad, dedicación y desempeño, e (ii) incentivar la permanencia de éstos dentro de la Compañía, ya sea en el desempeño de sus funciones o, en su caso, en aquellas otras funciones a cargo que, periódicamente, determine el Consejo.

Al 31 de diciembre de 2020, la Compañía tiene pendiente formalizar la asignación aprobada en febrero de 2017, por lo que el ejercicio de la opción es incierto. (Ver nota 14 a).

El Comité de Prácticas Societarias y Compensaciones tiene a su cargo evaluar el desempeño del Director General y, con la opinión de este último, de los demás funcionarios del equipo ejecutivo y, en su caso, asignar sus prestaciones y paquete de incentivos, incluyendo la posibilidad de recibir acciones de la Compañía sujeto a cumplimiento con ciertas métricas.

**o) Utilidad por acción**

La utilidad por acción de la participación controladora se calcula dividiendo la utilidad neta consolidada de la participación controladora entre el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio. La Compañía no posee valores dilutivos adicionales a: 1) los planes de acciones decretados en Asamblea General de Accionistas celebrada el 20 de abril de 2018 o; 2) el Split inverso decretado en Asamblea General de Accionistas celebrada en 2018, los cuales no han tenido efectos al 31 de diciembre de 2020 y 2019. La utilidad por acción básica y diluida es la misma para los períodos presentados en los estados financieros consolidados adjuntos.

**p) Presentación del estado consolidado de resultados**

Los costos e ingresos reflejados en el estado consolidado de resultados se presentan de acuerdo con su función, ya que esta clasificación permite un adecuado análisis de los márgenes brutos y operativos. La utilidad de operación de la Compañía se presenta porque es un indicador importante de su desempeño y resultados e incluye ingresos ordinarios, costos y gastos de operación. La Compañía ha decidido presentar en sus estados consolidados de resultados un subtotal de 'Utilidad bruta' el cual concilia con la 'Utilidad neta del año' considerando los rubros de gastos de operación, otros ingresos, gastos e ingresos por intereses, el resultado cambiario y los impuestos a la utilidad.

**q) Información por segmentos**

La información por segmentos se presenta de acuerdo con la información que analiza la Dirección en la toma de decisiones de la Administración. La información se presenta considerando los tipos de ingreso (vivienda social, vivienda media, vivienda residencial, acuerdos de concesión, servicios de construcción y otros), que representan los productos y servicios principales que proporciona la Compañía.

**r) Utilidad integral**

La utilidad integral incluye la utilidad neta y los cambios en las obligaciones laborales. Los efectos de estos conceptos se muestran en los estados consolidados de resultados y de utilidad integral, como sigue:

	<b>Otras cuentas de capital</b>
Saldo al 1 de enero de 2019	\$ 1,469
Obligaciones laborales	(89)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	\$ 1,380
Obligaciones laborales	(199)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>\$ 1,181</b>

## 5. Juicio significativo de la Administración al aplicar políticas contables e incertidumbre en estimaciones

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

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

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

### Juicios significativos de la Administración

- Con base en la información actualmente disponible, la Compañía ha considerado reservar las pérdidas fiscales en aquellas subsidiarias donde es poco probable la generación de utilidades fiscales en el corto plazo. Al 31 de diciembre de 2020 la Compañía reservó el 93% de las pérdidas fiscales acumuladas (ver nota 19 c).
- Los estados financieros consolidados adjuntos han sido preparados asumiendo que la Compañía continúa como empresa en funcionamiento. (Ver nota 24).

### Incertidumbre en estimaciones

- Probabilidad de cobranza de las cuentas por cobrar a clientes: Las estimaciones de la probabilidad de cobranza impacta la capacidad de la Compañía para reconocer primeramente los ingresos, y luego, también el nivel de la estimación para pérdidas crediticias esperadas en períodos futuros.
- Realización de los inventarios: La Compañía clasifica los inventarios como de naturaleza circulante o no circulante basada, en parte, en sus estimaciones de la actividad de construcción y la intención de venderlos o consumirlos en el ciclo normal de operaciones. Los valores netos realizables de los inventarios, podrían ser sujetos de ajustes basados en las tendencias actuales económicas de la industria de la construcción en México. (Ver nota 24).
- Vida útil para el cálculo de la depreciación de propiedades, maquinaria y equipo. (Ver nota 4 e))
- Provisión para gastos. La Compañía reconoce una provisión por los gastos para trámites gubernamentales que tiene pendientes de concluir, a los que se les da seguimiento para que una vez finiquitado el trámite y éstos sean pagados, la provisión sea cancelada.

Los resultados reales podrían variar sustancialmente dependiendo de los cambios futuros en los juicios, estimaciones y suposiciones hechas al 31 de diciembre de 2020 y 2019.

## 6. Efectivo y equivalentes de efectivo

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Circulante:		
Efectivo en bancos	\$ 77,179	\$ 68,703
Inversiones en valores	4,498	4,497
	<u>81,677</u>	<u>73,200</u>
Efectivo restringido (a)	(39,565)	(50,558)
	<u>\$ 42,112</u>	<u>\$ 22,642</u>

- (a) Este efectivo está representado por cuentas restringidas por demandas interpuestas contra la Compañía por ex empleados principalmente, y se presenta como parte del activo no circulante.

## 7. Inventarios y costo de ventas

### Inventarios

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Terrenos escriturados (i)	\$ 977,522	\$ 1,131,537
Terrenos contratados	630,981	635,090
Obra en proceso	679,625	1,188,941
Materiales de construcción	51,642	36,419
	<u>2,339,770</u>	<u>2,991,987</u>
Terrenos contratados	214,658	214,658
	<u>\$ 2,554,428</u>	<u>\$ 3,206,645</u>

- (1) En febrero de 2020 la Compañía firmó un convenio de dación en pago con Lagatus, S.A. de C.V., SOFOM ENR, mediante el cual otorgó los terrenos que formaban parte de la garantía de la deuda al acreedor (ver nota 13.2). En dicho convenio se llegaron a distintos acuerdos, entre los cuales la Compañía obtuvo contratos para la prestación de servicios de construcción para el desarrollo de viviendas en distintas ubicaciones dentro de la república mexicana.

Existen terrenos y obras en proceso ubicadas en el Estado de México, Durango, Nayarit y Baja California Norte, garantizando deudas al 31 de diciembre de 2020 y 2019 por \$1,164,766 y \$1,554,126, respectivamente.

### Costo de ventas

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Costo de vivienda	\$ 291,618	\$ 732,003
Costo por servicios de construcción	447,714	126,325
Gastos por servicios de comercialización	75,680	-
Costo por venta de terrenos y locales	84	22,326
Costo por venta de paquete de viviendas	-	46,262
Costo de nómina administrativa de construcción	28,945	35,305
Costo de otros ingresos	22,290	20,210
	<u>\$ 866,331</u>	<u>\$ 982,431</u>

## 8. Pagos anticipados

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Anticipos a proveedores	\$ 109,892	\$ 111,136
Anticipos a cuenta de terrenos	1,384	7,899
	<u>\$ 111,276</u>	<u>\$ 119,035</u>

## 9. Otros activos circulantes

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Impuestos por recuperar	\$ 11,717	\$ 28,714
Deudores diversos	8,516	22,672
	<u>\$ 20,233</u>	<u>\$ 51,386</u>

## 10. Maquinaria y equipo

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la maquinaria y equipo, se integran como se muestra a continuación:

	<u>Maquinaria y equipo</u>	<u>Otros activos fijos</u>	<u>Total</u>
<b>Costo o valuación:</b>			
Al 1 de enero de 2019	\$ 89,653	\$ 162,192	\$ 251,845
Adiciones	7,748	16,402	24,150
Bajas	(5,040)	(943)	(5,983)
Al 31 de diciembre de 2019	\$ 92,361	\$ 177,651	\$ 270,012
Adiciones	1,987	8,946	10,933
Bajas	-	(4,590)	(4,590)
<b>Al 31 de diciembre de 2020</b>	<u><b>\$ 94,348</b></u>	<u><b>\$ 182,007</b></u>	<u><b>\$ 276,355</b></u>
<b>Depreciación:</b>			
Al 1 de enero de 2019	\$ 560	\$ 686	\$ 1,246
Depreciación	493	8,393	8,886
Bajas	(122)	(180)	(302)
Al 31 de diciembre de 2019	\$ 931	\$ 8,899	\$ 9,830
Depreciación	2,592	16,645	19,237
Bajas	-	-	-
<b>Al 31 de diciembre de 2020</b>	<u><b>\$ 3,523</b></u>	<u><b>\$ 25,544</b></u>	<u><b>\$ 29,067</b></u>
<b>Activos por derecho de uso:</b>			
<b>Costo o valuación:</b>			
Al 31 de diciembre de 2019	\$ -	\$ 7,167	\$ 7,167
Adiciones	-	-	-
Bajas	-	(484)	(484)
<b>Al 31 de diciembre de 2020</b>	<u><b>\$ -</b></u>	<u><b>\$ 6,683</b></u>	<u><b>\$ 6,683</b></u>
<b>Depreciación:</b>			
Al 31 de diciembre de 2019	\$ -	\$ -	\$ -
Adiciones	-	2,890	2,890
Bajas	\$ -	\$ -	\$ -
<b>Al 31 de diciembre de 2020</b>	<u><b>\$ -</b></u>	<u><b>\$ 2,890</b></u>	<u><b>\$ 2,890</b></u>
<b>Valor neto en libros:</b>			
<b>Al 31 de diciembre de 2020</b>	<u><b>\$ 90,825</b></u>	<u><b>\$ 160,256</b></u>	<u><b>\$ 251,081</b></u>
Al 31 de diciembre de 2019	\$ 91,430	\$ 175,919	\$ 267,349

La Compañía ha reconocido el monto del arrendamiento por el uso de oficinas corporativas de conformidad con la IFRS 16, reconociendo el activo por derecho de uso amortizable a lo largo de la duración del contrato de 4 años, al 31 de diciembre de 2020, el pasivo por arrendamiento es como sigue:

	<b>1er año</b>	<b>2año</b>	<b>Total</b>
Pagos de arrendamiento	\$ 7,238	\$ 2,327	\$ 9,565
Costo financiero	(1,041)	(968)	(2,009)
Pasivo por arrendamiento	<u>\$ 6,197</u>	<u>\$ 1,359</u>	<u>\$ 7,556</u>

La depreciación de los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019 ascendió a \$22,127 y \$8,647, respectivamente y se presenta en los estados consolidados de resultados adjuntos como parte de las siguientes cuentas:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Costo por servicios de construcción	\$ 8,880	\$ -
Costo de ventas	7,378	2,606
Gastos de administración	4,918	6,041
Gastos por servicios de comercialización	951	-
	<u>\$ 22,127</u>	<u>\$ 8,647</u>

## 11. Instrumentos financieros

### 11.1 Activos y pasivos financieros a costo amortizado

En la tabla siguiente se muestra una comparación por clase de instrumentos financieros de los valores en libros y los valores razonables que se tienen en los estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2020 y 2019.

	<b>Valor en libros</b>		<b>Valor razonable</b>	
	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Activos financieros</b>				
Clientes, neto	\$ 37,718	\$ 30,914	\$ 37,718	\$ 30,914
Efectivo y equivalentes de efectivo	81,677	73,200	81,677	73,200
<b>Total de activos financieros</b>	<u>\$ 119,395</u>	<u>\$ 104,114</u>	<u>\$ 119,395</u>	<u>\$ 104,114</u>
<b>Pasivos financieros</b>				
Total de deuda	78,864	650,395	78,864	650,395
Línea de crédito infraestructura	264,360	257,230	264,360	257,230
Cuentas por pagar	2,294,310	2,999,573	2,294,310	2,999,573
<b>Total de pasivos financieros</b>	<u>\$ 2,637,534</u>	<u>\$ 3,907,198</u>	<u>\$ 2,637,534</u>	<u>\$ 3,907,198</u>

El valor razonable de los activos y pasivos financieros se aproximan a su valor en libros en vista de los vencimientos a corto plazo de estos instrumentos, y se incluyen al importe por el cual el instrumento puede ser intercambiado en transacciones entre partes interesadas, diferentes a una venta forzada o de liquidación.

### 11.2 Deuda

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la deuda a corto y largo plazo con instituciones financieras y no financieras se integra de la siguiente manera:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Financieras:		
Lagatus, S.A. de C.V., SOFOM ENR i)	\$ 33,408	\$ 605,732
No financieras:		
Sabería, S.A de C.V. ii)	25,984	35,000
ICH 001 S.A.P.I. de C.V. iii)	19,165	-
Pyfil, S.A de C.V.	-	4,560

Intereses por pagar	<u>307</u>	<u>5,103</u>
Total de deuda	\$ <b>78,864</b>	\$ 650,395
Porción circulante de la deuda	<u>(46,100)</u>	<u>(615,395)</u>
Deuda a largo plazo	<u>\$ <b>32,764</b></u>	<u>\$ 35,000</u>

- i) Línea de crédito revolvente de hasta \$600 millones garantizada con inventarios modificada el 6 de noviembre de 2017 a una tasa fija del 10% anual y vencimiento el 17 de marzo de 2020.

Con fecha 27 de febrero de 2020 la Compañía y Lagatus, S.A. de C.V. SOFOM ENR firmaron un convenio de dación en pago mediante el cual otorgó en pago los terrenos que formaban parte de la garantía de la deuda de la siguiente manera: i) pago de \$87,214 con el producto de la venta de 129 viviendas de acuerdo con los términos del fideicomiso Banamex 164605, ii) dación en pago mediante la cesión de derechos del fideicomiso Banamex respecto de 3,271 viviendas, iii) dación en pago mediante cesión de derechos del fideicomiso Banamex respecto de 3 inmuebles; y iv) dación en pago de 6 inmuebles ubicados en los estados de Sinaloa, Veracruz, León, Quintana Roo y Durango; derivado de esta dación la Compañía reconoció una pérdida de \$15,683 dentro de Otros (ingresos) gastos, neto (ver nota 17).

- ii) Línea de crédito otorgada por Sabería, S.A. de C.V., hasta por \$40,000, el 23 de julio de 2019, a una tasa de interés anual del 18% con vencimiento el 22 de julio de 2021.
- iii) Línea de crédito otorgada por ICH 001, S.A.P.I. de C.V., hasta por \$28,600, el 3 de agosto de 2020, a una tasa de interés mensual del 5.5% con vencimiento el 28 de marzo de 2022.

### **11.3 Línea de crédito infraestructura**

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
INFONAVIT a través de la división fiduciaria de Banco Interacciones, S.A.	\$ <b>264,360</b>	\$ 257,230

Línea de crédito otorgada el 11 de marzo de 2016 a una tasa TIIE a 28 días más 6.67% con vencimiento el 15 de julio de 2021. El valor de la TIIE, tasa que se determina diariamente y es publicada en el Diario Oficial de la Federación, al 31 de diciembre de 2020 y 2019 fue de 4.4850% y 7.5555%, respectivamente.

## **12. Obligaciones laborales**

La Ley Federal del Trabajo en su artículo 162, establece que los trabajadores de planta tienen derecho al pago del beneficio de prima de antigüedad, que deberá otorgárseles, a ellos o a sus beneficiarios, independientemente de cualquier otra prestación que les corresponda. La Compañía en apego a la disposición antes mencionada y a la norma de Beneficios a empleados (NIC 19) registra el pasivo por prima de antigüedad, el cual determina mediante un estudio actuarial realizado por un actuario independiente.

La conciliación de la Obligación por Beneficios Definidos (OBD) con los montos presentados en el estado consolidado de posición financiera para cada año que se reporta, se muestra a continuación:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Obligación por beneficios definidos al 1 de enero	\$ <b>1,933</b>	\$ 1,603
Costo de servicio actual	<b>224</b>	182
Costo de interés	<b>146</b>	153
Pérdidas actuariales por cambios en supuestos	<b>199</b>	89
Beneficios pagados	<b>(185)</b>	(94)
Costo de servicios pasados	<b>381</b>	-
<b>Obligación por beneficios definidos al 31 de diciembre</b>	<u>\$ <b>2,698</b></u>	<u>\$ 1,933</u>

### **Estimados y supuestos**

### Obligación por beneficios definidos

Los supuestos actuariales significativos utilizados en la determinación de la obligación por beneficios definidos son la tasa de descuento, la tasa de incremento salarial y la expectativa de vida promedio. Dichos supuestos se muestran a continuación:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Tasa de descuento al 31 diciembre	<b>4.82% a 4.97%</b>	6.97% a 7.01%
Tasa de crecimiento salarial	<b>4.54% a 6.09%</b>	4.54% a 6.34%
Expectativa de vida promedio:		
– Hombres, 45 años a la fecha de reporte	<b>41.62%</b>	43.29%
– Mujeres, 45 años a la fecha de reporte	<b>9.75%</b>	10.31%

Estos supuestos fueron desarrollados por la Administración con la ayuda de actuarios independientes. Los factores de descuento se determinan al cierre de cada año haciendo referencia a tasas de los rendimientos del mercado de bonos gubernamentales a largo plazo denominados en moneda nacional. Otros supuestos se basan en parámetros de referencia actual y la experiencia histórica de la Administración.

El valor presente de la OBD se midió utilizando el método del crédito unitario proyectado (CUP).

El promedio ponderado de duración de la OBD al 31 de diciembre de 2020 y 2019, es de 5.4 a 6.19 años y de 4.85 a 5.38 años, respectivamente.

### Gastos del plan de la obligación por beneficios definidos

Los montos reconocidos en resultados relacionados con los planes de beneficios definidos son los siguientes:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Costo por servicios actuales	\$ 224	\$ 182
Costo por servicios pasados	<b>381</b>	-
Gasto por intereses neto	<b>146</b>	153
Efecto por liquidación	<b>(185)</b>	(94)
<b>Total de gastos reconocidos en resultados</b>	<b>\$ 566</b>	<b>\$ 241</b>

El costo por servicios actuales y el costo por servicios pasados se incluyen en los gastos por beneficios a empleados. El gasto por intereses neto se incluye en los costos financieros.

Los montos reconocidos en otras partidas de la utilidad integral, relacionadas con los planes de beneficios a los empleados de la Compañía, son los siguientes:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Resultados actuariales derivados de cambios en supuestos	\$ 1,380	\$ 1,469
(Pérdidas) ganancias actuariales	<b>(199)</b>	(89)
<b>Total de ingresos reconocidos en otras partidas de la utilidad integral</b>	<b>\$ 1,181</b>	<b>\$ 1,380</b>

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el ingreso de \$1,181 y \$1,380, respectivamente, que resultó de la remediación del pasivo por beneficios definidos ha sido incluido en el estado consolidado de utilidad integral, dentro de las partidas que no se reclasificarán posteriormente a resultados.

### Cambios en los supuestos actuariales significativos

Los supuestos actuariales significativos para la determinación de la obligación por beneficios definidos son la tasa de descuento, la tasa de crecimiento salarial y la expectativa de vida promedio. El cálculo del pasivo neto por beneficios definidos es sensible a estos supuestos; sin embargo, los posibles efectos por cambios en estos supuestos actuariales se consideran irrelevantes.

### 13. Cuentas por pagar

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Proveedores	\$ 223,648	\$ 330,336
Créditos con plazos vencidos en proceso de formalización	752,934	790,383
Trámites con gobiernos estatales y municipales (1)	219,719	219,719
Convenio Homex (2)	-	557,850
Líneas de crédito revolvente (concurso mercantil) (3)	190,746	190,746
Programa de fomento a la vivienda (4)	512,640	512,640
Deuda a empleados y provisiones laborales	199,125	181,609
Provisión indemnización por venta de subsidiarias (5)	129,744	150,775
Otros acreedores y gastos provisionados	394,623	397,899
Pasivos por derecho de uso (ver notas 3.1 y 10)	7,556	8,096
	<u>\$ 2,630,735</u>	<u>\$ 3,340,053</u>

- (1) La Compañía registró una provisión por los gastos devengados por los cuales se estima una salida de recursos por concepto de trámites gubernamentales; algunos de estos trámites son por alumbrado público, infraestructura eléctrica, prediales e infraestructura sanitaria; al 31 de diciembre de 2020 no han sido requeridos por la autoridad.
- (2) Mediante convenio de fecha 30 de septiembre de 2016, Homex celebró un convenio de reconocimiento de adeudo (Convenio Homex), con un fideicomiso y sus integrantes (fideicomitentes y fideicomisarios) cuyo objeto era la construcción y venta de casas de uso habitacional, por \$565,828. En dicho convenio, el fideicomiso y sus integrantes acuerdan un derecho a favor de la Compañía de exclusividad para la construcción y venta de un paquete de casas y con el producto de esta venta la deuda será liquidada mediante un equivalente del 10% de los ingresos obtenidos.

Mediante convenio de terminación anticipada celebrado el 31 de marzo de 2020, la Compañía reconoció el incumplimiento de ciertas obligaciones referentes a la construcción de viviendas de acuerdo con un cronograma pactado en septiembre de 2016. Por esta razón el fideicomiso, y sus integrantes (fideicomitente, fideicomisario) acordaron con la Compañía dar por terminado anticipadamente el convenio a fin de evitar que las omisiones en las que han incurrido generen daños y perjuicios entre las partes. El convenio de terminación anticipada estableció dejar sin efectos legales a partir de la firma todos los derechos, obligaciones, reconocimientos y cualquier otra estipulación realizada en el Convenio Homex, con esto se da por terminado el adeudo reconocido en 2016, el cual fue cancelado en la cuenta de “Disminución de adeudos adicionales” en el rubro de otros (ingresos) gastos, neto (ver nota 17).

- (3) La Compañía obtuvo líneas de crédito para operaciones de factoraje de proveedores con Nacional Financiera SNC, el saldo que se reporta no presenta movimientos desde 2019 y está garantizado con terrenos ubicados en el Estado de México, Durango, Nayarit y Baja California Norte.
- (4) Deuda derivada de la participación en un programa de fomento a la vivienda con el INFONAVIT en ejercicios pasados y que se cubriría mediante un convenio de pago celebrado con el INFONAVIT en el que se estipuló realizar 48 pagos mensuales, iniciando en agosto de 2015. Con fecha 12 de abril de 2019 la Compañía y el INFONAVIT celebraron un convenio de reconocimiento de adeudo y dación en pago de 8 inmuebles propiedad de la Compañía y de un tercero. Como resultado del convenio a esta fecha, la Compañía reconoce tener un adeudo de \$467,682 a favor del tercero por los terrenos entregados, mismo que se pagará mediante el otorgamiento de cierto número de acciones comunes de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., según fue aprobado por el Comité de prácticas societarias y compensaciones y por el Consejo de Administración de la Compañía el 22 de octubre

de 2019. A la fecha de autorización para la emisión de los estados financieros consolidados, la Compañía continúa con el proceso de actualización del capital social ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores para poder entregar las acciones correspondientes; asimismo, se encuentra en proceso de formalización la entrega de los inmuebles por el monto de \$44,958.

- (5) En 2018 la Compañía vendió 11 subsidiarias y como resultado de dicha operación acordó pagar una indemnización a efecto de contribuir con los costos máximos de operación, administrativos, contable y fiscal que el comprador incurriría en relación con las empresas compradas. Los saldos representan los remanentes de dicha indemnización que originalmente ascendió a \$349,195.

#### 14. Capital contable

##### a) Capital social

Al 31 de diciembre de 2019 y 2020, el capital social de Desarrolladora Homex estaba representado por 5,564,874,201<sup>15</sup> acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, serie única, de las cuales 33,586,931 corresponden al capital social fijo “Clase I” íntegramente suscrito y pagado y 5,531,287,270 corresponden al capital variable “Clase II”. De estas últimas acciones únicamente están suscritas y pagadas 5,232,169,200 acciones y el resto están suscritas vía fideicomisos y se dividen en 174,722,000 acciones no pagadas “Clase II” que forman parte del plan de incentivos, y en 124,396,070 acciones no pagadas “Clase II” que forman parte del plan de acciones para acreedores comunes.

La Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas celebrada el 30 de abril de 2019, aprobó un incremento del capital social en su parte variable en \$2,015 millones mediante la emisión de 9,595,238,095, acciones de tesorería con valor de \$0.21 (21/100 centavos de pesos, moneda nacional), necesarias y suficientes para llevar a cabo i) la capitalización de ciertos pasivos adeudados por la Compañía y/o sus subsidiarias en favor de diversos acreedores y ii) la inyección de capital de nuevos recursos líquidos por parte de ciertos inversionistas y/o accionistas; respetando y observando el derecho de preferencia de los actuales accionistas. El 18 de diciembre de 2020 la Comisión Nacional Bancaria y de Valores aprobó el incremento de dichas acciones dando lugar a una nueva composición del capital social representado por 15,160,112,296 acciones ordinarias.

##### Plan de incentivos:

El 16 de febrero de 2017, el Comité de Prácticas Societarias y Compensaciones aprobó, respecto del total de 174,722,000 acciones suscritas en el fideicomiso, la asignación únicamente de 14,772,018 acciones a favor de directivos clave y empleados de la Compañía. Al 31 de diciembre de 2020, la Compañía tiene pendiente formalizar la asignación aprobada en la fecha indicada, por lo que el ejercicio de la opción por parte de directivos clave y empleados de la Compañía es incierta.

##### Plan de opciones para acreedores comunes:

En 2015 se emitieron 124,396,070 acciones ordinarias nominativas, sin expresión de valor nominal, para ser destinadas al Plan de opciones para acreedores comunes, según lo determinado en los convenios concursales de la Compañía y sus subsidiarias celebrados en 2015, sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones suspensivas y métricas, precisamente en cumplimiento a lo dispuesto en los convenios concursales y a lo resuelto por la Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 29 de junio de 2015. Dichas acciones están afectadas en propiedad fiduciaria y suscritas por el Fideicomiso CIB/2301 para los efectos de dicho Plan, según sea el caso.

##### b) Reserva legal

<sup>15</sup> A la fecha, la concentración de la totalidad de las acciones representativas del capital social de la Sociedad (Split Inverso) utilizando un factor de conversión de una acción por cada cien acciones existentes ordenado por la Asamblea General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 26 de abril de 2018 aún está pendiente de implementarse, estando debidamente facultado el Consejo de Administración de la Sociedad, por conducto de su Comité de Prácticas Societarias y Compensaciones, para determinar la fecha y mecanismos para llevar a cabo dicha concentración.

De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles, de las utilidades netas de cada ejercicio debe separarse un 5% como mínimo para constituir e incrementar 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 disuelvan las compañías, y debe ser reconstituida cuando disminuya por cualquier motivo. El saldo de la reserva legal al 31 de diciembre de 2020 y 2019, asciende a \$85,088, el cual se presenta en los estados consolidados de posición financiera adjuntos.

#### c) Distribución de utilidades

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el saldo de la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN) de las subsidiarias ascendió a \$3,720,240 y \$6,122,296, respectivamente. La CUFIN de Desarrolladora Homex al 31 de diciembre de 2020 y 2019, ascendió a \$570,372 y \$552,955, respectivamente. La distribución de dividendos o utilidades que provengan de esta CUFIN no generarán ISR, hasta que dicha cuenta se agote.

A partir del ejercicio 2014, los dividendos pagados a personas físicas y residentes en el extranjero están sujetos a un impuesto del 10%, mismo que tiene el carácter de pago definitivo. Esta regla aplica a la distribución de utilidades que se generen a partir del 1 de enero 2014.

En el caso de dividendos no provenientes de la CUFIN, además de lo anterior, seguirán siendo sujetos al pago de ISR a cargo de la compañía que los pague, determinado con base en la tasa general de ley, mismo que tiene la característica de definitivo y podrá acreditarse contra el ISR del ejercicio y de los dos siguientes. El saldo de esta cuenta es susceptible de actualizarse hasta la fecha de distribución utilizando el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC).

#### d) Reducciones de capital

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el saldo actualizado de la Cuenta de Capital de Aportación Actualizado (CUCA) de las subsidiarias ascendió a \$53,371,816 y \$44,987,619, respectivamente. La CUCA de Desarrolladora Homex al 31 de diciembre de 2020 y 2019 ascendió a \$8,930,318 y \$8,657,603 respectivamente. En el caso de reembolso o reducciones de capital, el excedente de dicho reembolso sobre este importe tendrá el tratamiento fiscal de una utilidad distribuida.

En caso de que el capital contable sea superior al saldo de la CUCA, el diferencial será considerado como un dividendo o utilidad distribuida sujeta al pago del ISR. Si las utilidades antes mencionadas proceden de la CUFIN, no habrá impuesto corporativo a pagar por la reducción o reembolso de capital. En caso contrario, deberá darse el tratamiento de dividendos o utilidades distribuidas.

El saldo de esta cuenta es susceptible de actualizarse hasta la fecha de distribución utilizando el INPC.

### 15. Información por segmentos

La Compañía no genera reportes individuales por vivienda de interés social, vivienda media y residencial. La siguiente información por segmentos que se presenta está acorde con la información que utiliza la Administración para efectos de toma de decisiones. La Compañía segrega la información financiera por segmentos (vivienda de interés social, vivienda media, vivienda residencial, servicios de construcción y otros), considerando la estructura operacional y organizacional del negocio (la cual se estableció acorde con los modelos de las viviendas que se explican en el siguiente párrafo), conforme a la normatividad de la IFRS 8, Información financiera por segmentos.

#### Descripción general de los productos o servicios

La industria de los desarrolladores de vivienda en México se divide en tres sectores operativos dependiendo del costo de las viviendas: vivienda de interés social, vivienda media y vivienda residencial. Se considera que el precio de la vivienda de interés social fluctúa en un rango entre \$200 y \$486, en tanto que el precio de la vivienda media fluctúa entre \$487 y \$851, y el precio de la vivienda residencial es superior a \$851. Actualmente, la Compañía se enfoca en proporcionar a sus clientes vivienda de interés social, vivienda media y vivienda residencial. Por lo tanto, los segmentos operativos que se muestran corresponden a los de estos tipos de vivienda de acuerdo con los lineamientos de la IFRS 8, Información financiera por segmentos.

Durante los años 2020 y 2019, el precio promedio de venta de las viviendas de interés social fue de aproximadamente \$406 y \$360. Una vivienda de interés social típica incluye cocina, sala-comedor, de dos a tres recámaras y un baño.

Durante los años 2020 y 2019, el precio promedio de venta de las viviendas de tipo medio fue de aproximadamente \$593 y \$618. Una vivienda media típica incluye cocina, comedor, sala, entre dos y tres recámaras, un baño completo y un medio baño.

Durante los años 2020 y 2019, el precio promedio de venta de las viviendas de tipo residencial fue de aproximadamente \$1,770 y \$1,142. Una vivienda residencial típica incluye cocina, comedor, sala, tres recámaras, área de servicio, dos baños completos y un medio baño.

Los ingresos por servicios de construcción corresponden a los servicios de construcción proporcionados a terceros. Los otros ingresos incluyen ingresos por venta de bienes y servicios a terceros.

La siguiente tabla muestra los principales rubros de la información por segmentos por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019:

	<b>Ingresos</b>	<b>Depreciación</b>	<b>Utilidad bruta</b>	<b>Gastos por intereses y comisiones</b>
<b>2020</b>				
Viviendas:				
Social	\$ 173,149	\$ 5,561	\$ 28,164	\$ 8,808
Media	48,622	1,562	7,909	2,473
Residencial	161,064	5,173	26,199	8,193
Ingresos por venta de viviendas	<u>382,835</u>	<u>12,296</u>	<u>62,272</u>	<u>19,474</u>
Ingresos por construcción	460,749	8,880	13,035	23,439
Ingresos por servicios de comercialización	117,441	951	41,761	5,974
Lotes comerciales	120	-	36	6
Paquetes de viviendas	15,964	-	15,964	812
Otros ingresos	2,824	-	(19,466)	146
Total	<u>\$ 979,933</u>	<u>\$ 22,127</u>	<u>\$ 113,602</u>	<u>\$ 49,851</u>
			<b>Utilidad bruta</b>	<b>Gastos por intereses y comisiones</b>
<b>2019</b>				
Viviendas:				
Social	\$ 652,000	\$ 4,771	\$ 148,024	\$ 32,345
Media	153,022	1,120	34,741	7,591
Residencial	187,655	1,373	42,604	9,310
Ingresos por venta de viviendas	<u>992,677</u>	<u>7,264</u>	<u>225,369</u>	<u>49,246</u>
Ingresos por construcción	119,441	874	(6,884)	5,925
Ingresos por servicios de comercialización	18,820	509	18,820	934
Lotes comerciales	19,011	-	(3,315)	943
Paquetes de viviendas	31,268	-	(14,994)	1,551
Otros ingresos	587	-	(19,623)	29
Total	<u>\$ 1,181,804</u>	<u>\$ 8,647</u>	<u>\$ 199,373</u>	<u>\$ 58,628</u>

Los ingresos por segmento corresponden a las ventas que representa cada segmento del total de las ventas consolidadas. El gasto de depreciación fue alojado a cada segmento utilizando las mismas bases que los ingresos. La utilidad bruta está registrada en cada segmento utilizando la misma base como la de ingresos. Los gastos financieros se asignan a cada segmento utilizando la misma base que los ingresos.

La Compañía no segrega su estado consolidado de posición financiera ni su estado consolidado de flujos de efectivo por segmento operativo.

## 16. Gastos de operación

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Gastos de administración	\$ 128,688	\$ 165,196
Gastos de operación y mantenimiento	10,795	23,456
Gastos de venta	49,491	148,970
	<u>\$ 188,974</u>	<u>\$ 337,622</u>

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Sueldos y beneficios al personal	\$ 49,564	\$ 59,200
Honorarios	39,794	57,128
Comisiones	24,512	38,995
Depreciación	4,918	6,041
Gastos de operación y mantenimiento	9,659	23,456
Seguros y fianzas	8,689	8,089
Impuestos por sueldos	7,115	9,572
Avalúos	5,344	1,086
Provisión de cuentas incobrables	4,201	9,476
Arrendamientos	3,115	3,016
Estructuración	2,684	1,734
Obligaciones laborales	566	241
Otros	28,813	119,588
	<u>\$ 188,974</u>	<u>\$ 337,622</u>

## 17. Otros (ingresos) gastos, neto

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Disminución de adeudos adicionales, (ver nota 13)	\$ (557,755)	\$ -
Cancelación de saldos de proveedores	(48,115)	-
Venta de terrenos	(13,296)	-
Dación en pago	(8,584)	(54,998)
Otros	(3,420)	(54,061)
Venta de activo fijo	(155)	(20,469)
Provisión para material de lento movimiento	4,319	-
Costo de obra no capitalizable	44,087	428,612
Actualización de provisiones de impuestos	68,194	39,969
Notarios FOVISSSTE	-	(97,029)
	<u>\$ (514,725)</u>	<u>\$ 242,024</u>

## 18. Gastos por intereses

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Intereses	\$ 48,083	\$ 53,854
Comisiones y gastos por financiamiento	1,768	4,774
	<u>\$ 49,851</u>	<u>\$ 58,628</u>

## 19. Impuestos a la utilidad

La Compañía y sus compañías subsidiarias están sujetas y causan el ISR en forma individual y los resultados fiscales son combinados en los estados financieros consolidados que se presentan. Conforme a la Ley de ISR (LISR) vigente la tasa de ISR para 2019 y años posteriores es del 30%.

a) Durante los años 2020 y 2019 el impuesto a la utilidad se integra como sigue:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
ISR diferido	\$ -	\$ (948,046)

Para la determinación del ISR diferido al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Compañía aplicó las tasas que estuvieron vigentes en dichos periodos y de acuerdo con sus fechas estimadas de reversión.

b) Los principales conceptos que originan el saldo del pasivo por ISR diferido al 31 de diciembre de 2020 y 2019, son los que se muestran a continuación:

	<u>Estado consolidado de posición financiera al 31 de diciembre de</u>		<u>Estado consolidado de resultados por el año de</u>	
	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
ISR diferido				
Pérdidas fiscales por amortizar	\$ 2,119,457	\$ 2,398,094	\$ (278,637)	\$ 324,692
Otras cuentas por pagar	63,853	58,702	5,151	(20,125)
Provisión de pasivos	88,060	91,387	(3,327)	26,125
Impuestos no pagados	13,063	13,208	(145)	(8,805)
Recargos no pagados	62,681	47,755	14,926	40,596
Estimación para pérdidas crediticias esperadas	21,061	28,992	(7,931)	28,964
Pasivos por obligaciones laborales	809	-	809	(481)
Participación de los trabajadores en las utilidades	190	190	-	-
Otros pasivos	6,721	11,948	(5,227)	(5,270)
Inventarios	(123,604)	(444,170)	320,566	685,144
Maquinaria y equipo	1,339	(1,582)	2,921	4,490
Pagos anticipados	16,735	17,460	(725)	16,917
Anticipos de clientes	63,021	25,344	37,677	25,344
Impuesto sobre la renta diferido activo, neto.	<u>\$ 2,333,386</u>	<u>\$ 2,247,328</u>	<u>\$ 86,058</u>	<u>\$ 1,117,591</u>
Menos:				
Reserva de valuación del activo por impuesto diferido	<u>2,333,386</u>	<u>2,247,328</u>	<u>86,058</u>	<u>169,545</u>
Total de Impuesto sobre la renta diferido activo (pasivo), neto.	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 948,046</u>

c) Al 31 de diciembre de 2020, las pérdidas fiscales pendientes de amortizar en los próximos diez años ascienden a \$7,064,857. Derivado de la incertidumbre de la recuperación de las pérdidas fiscales y a la materialización de otras diferencias temporales, el importe total no ha sido reconocido como un activo por impuesto diferido al 31 de

diciembre de 2020 y 2019, por lo que la Administración de la Compañía, de forma conservadora, ha decidido constituir una reserva sobre el efecto diferido activo que se genera por \$2,333,386 y \$2,247,328 al 31 de diciembre de 2020 y 2019, respectivamente.

Las cifras actualizadas al 31 de diciembre de 2020 y las fechas de vencimiento de las pérdidas fiscales por amortizar, se muestran a continuación:

<u>Año de expiración</u>	<u>Importe</u>
2021	\$ 536,219
2022	327,920
2023	432,721
2024	1,061,927
2025	1,097,843
2026	1,737,648
2027	548,164
2028	465,990
2029	364,012
2030	492,413
	<u>\$ 7,064,857</u>

## 20. Otros impuestos por pagar

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 los otros impuestos por pagar se integran como sigue:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
ISR	\$ 1,829	\$ 2,218
IMSS	3,025	2,525
INFONAVIT	2,349	2,130
Otros impuestos y derechos i)	1,352,631	1,292,639
	<u>\$ 1,359,834</u>	<u>\$ 1,299,512</u>

- (i) La Compañía presentó ante las autoridades del Instituto Mexicano del Seguro Social (“IMSS”), del Servicio de Administración Tributaria (“SAT”) y de la Secretaría de Administración y Finanzas del Estado de Sinaloa un procedimiento para obtener la condonación o en su defecto una quita para reducir el monto a pagar de los impuestos reconocidos en la sentencia de Concurso Mercantil fechada el 3 de julio de 2015. Dicho procedimiento fue renovado con fecha 08 de febrero de 2018 por recomendaciones de los abogados. Al 31 de diciembre de 2020 la Compañía continúa con las gestiones para la aceptación de la solicitud realizada a dichas autoridades en los términos de los acuerdos concursales.

## 21. Contingencias y compromisos

### *Garantías de construcción*

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

La Compañía está cubierta por una póliza de seguro que cubre cualquier defecto, oculto o visible, que pudiera ocurrir durante la construcción, la cual también cubre un período de garantía. Por otro lado, se solicita a todos los contratistas que entreguen una fianza de cumplimiento contra vicios ocultos o visibles, la cual tiene la misma vigencia de garantía hacia el cliente final. Adicionalmente, se obtiene también por parte de los contratistas, un fondo de garantía para poder

cubrir eventuales reclamos de sus clientes, el cual se le reembolsa al contratista una vez que el período de garantía llegue a su fin.

#### *Compromisos*

La Compañía tiene contratos de arrendamiento por las oficinas de ventas ubicadas en diferentes ciudades de la República Mexicana, así como por el arrendamiento de las oficinas corporativas; todos los contratos se celebran solo por un año y se renuevan a su vencimiento.

#### *Otras contingencias*

- a) La Autoridad fiscal en México tiene el derecho de llevar a cabo revisiones de los impuestos pagados por las compañías mexicanas por un período de cinco años contado a partir de la fecha de presentación de la declaración anual normal o complementaria; por lo tanto a la fecha de autorización para la emisión de los estados financieros individuales, los años fiscales desde 2015 están sujetos a una posible revisión, y, en su caso, aquellos ejercicios respecto de los cuales las compañías hubiesen presentado su declaración anual complementaria durante 2015 y hasta la fecha.
- b) De acuerdo con la LISR, las empresas que realicen operaciones con partes relacionadas, residentes en el país o en el extranjero, están sujetas a limitaciones y obligaciones fiscales, en cuanto a la determinación de los precios pactados. La Compañía a la fecha de autorización para la emisión de los estados financieros consolidados está en proceso de obtención del estudio de precios de transferencia que soporte que los precios o contraprestaciones pactados con sus partes relacionadas sean equiparables a los que se utilizan con o entre partes independientes en operaciones comparables.
- c) En relación con ciertas investigaciones que la Comisión de Valores de los Estados Unidos de América (SEC, por sus siglas en inglés) llevó a cabo, el 3 de marzo de 2017, la Compañía informó que alcanzó un acuerdo con la SEC, sin admitir, ni negar, los reclamos (on a neither-admit-nor-deny basis), sobre las investigaciones relativas a reportes financieros, control interno y registros contables acerca del reconocimiento de ingresos y costos derivados de la venta de inmuebles durante el periodo de 2010-2013. Así mismo, el 30 de marzo de 2017, la Compañía informó que la Corte de Distrito de los Estados Unidos de América aprobó el acuerdo alcanzado entre la SEC y la Compañía en relación con las investigaciones antes mencionadas. La Compañía no fue sancionada económicamente; sin embargo, ha sido restringido su acceso al mercado de valores en los Estados Unidos hasta el año 2022.

#### *Demandas legales*

La Compañía está sujeta a procedimientos judiciales sobre los cuales evalúa la probabilidad de que se materialicen como una obligación de pago, para lo cual considera la situación legal a la fecha de la estimación y la opinión de los asesores legales; dichas evaluaciones son reconsideradas periódicamente. La Administración en conjunto con sus abogados considera que tiene probabilidades de éxito en estos procedimientos judiciales; con esta información reconoce en el rubro de cuentas por pagar el posible flujo de pago. No obstante, lo anterior, las resoluciones definitivas podrían diferir.

## **22. Transacciones con partes relacionadas**

Al 31 de diciembre de 2020, la Compañía dejó de tener relación con las partes relacionadas reveladas en 2019. Al 31 de diciembre de 2019, las partes relacionadas incluían a personas morales relacionadas con miembros del Consejo de Administración de la Compañía, cuyos saldos y operaciones con éstas fueron como sigue:

	<u>Importe</u>
Lagatus, S.A. de C.V., SOFOM ENR (a)	\$ 605,732
Pyfil, S.A de C.V. (b)	4,560
	<u>\$ 610,292</u>

- a) En marzo de 2020 la Compañía realizó una dación en pago por \$562 millones para liquidar parte de la deuda de la línea de crédito revolvente de hasta \$600 millones que estaba garantizada con inventarios, a una tasa fija del 10% anual y vencimiento el 17 de marzo de 2020. En diciembre de 2019 la Compañía estaba excedida del monto aprobado, (ver nota 11.2).
- b) Línea de crédito otorgada por Pyfil, S.A de C.V., hasta por un monto de \$10,000 el 12 de agosto de 2019, a una tasa de interés anual del 18% con vencimiento el 21 de agosto de 2020.

Los saldos de estas entidades forman parte del rubro de deuda, (ver nota 11.2).

#### Intereses devengados a cargo

	<u>Importe</u>
Lagatus, S.A. de C.V., SOFOM ENR (Accionista)	\$ 58,105
Pyfil, S.A de C.V. (Accionista)	<u>829</u>
	<u>\$ 58,934</u>

Ninguna de las transacciones incorporó términos y condiciones especiales y no se otorgó ni se recibió ninguna garantía.

### **23. Objetivos y políticas de administración de riesgos financieros**

La Compañía está expuesta a varios riesgos relacionados con instrumentos financieros. Los activos y pasivos financieros corresponden al efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar a clientes, proveedores, cuentas por pagar y pasivos acumulados y deuda, los cuales están valuados a su costo amortizado, el cual es similar a su valor razonable. Los principales tipos de riesgo son: riesgo de mercado, riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

La Administración de riesgos de la Compañía se coordina en sus oficinas corporativas, en cooperación directa con el Consejo de Administración y activamente se enfoca en asegurar los flujos de efectivo a corto, mediano y largo plazo al minimizar la exposición a los mercados financieros.

La Compañía no se involucra en la comercialización de activos financieros para fines especulativos y tampoco suscribe opciones. Los riesgos financieros más significativos a los cuales se expone se describen a continuación:

#### Riesgo de mercado

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

#### *Riesgo de tasa de interés*

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

La Compañía administra el riesgo de tasa de interés, manteniendo una cartera equilibrada de préstamos y créditos con tasas fijas y variables. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, aproximadamente el 17.3% y 36.99%, respectivamente, de los préstamos y créditos están contratados a una tasa de interés fija.

#### *Riesgo de tipo de cambio*

Las transacciones de ingresos, costos y gastos de la Compañía se llevan a cabo en pesos, así mismo la Administración de la Compañía no planea acceder a un financiamiento en moneda extranjera en el corto y mediano plazo, por lo que

la exposición a un riesgo de tipo de cambio es mínima ya que las diferencias cambiarias se originan principalmente en los rubros de bancos y proveedores que básicamente están denominadas en dólares estadounidenses (USD) y cuyo importe es inmaterial.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la posición monetaria en moneda extranjera (dólares estadounidenses o USD) y su equivalente en pesos, es como sigue:

	2020		2019	
	Miles de dólares		Miles de dólares	
Activos monetarios	USD	30	USD	30
Pasivos monetarios		(383)		(4,425)
Posición pasiva, neta		(353)		(4,395)
	\$	(7,028)	\$	(82,908)

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, y al 31 de marzo de 2021 fecha de autorización para la emisión de los estados financieros consolidados, los tipos de cambio por dólar estadounidense eran como sigue:

	31 de marzo de 2021	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Dólar estadounidense	\$ 20.4400	\$ 19.9087	\$ 18.8642

#### Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se gestiona de forma grupal con base en las políticas y procedimientos de administración del riesgo de crédito de la Compañía.

El riesgo de crédito con respecto a los saldos en efectivo mantenidos en bancos y depósitos a la vista se gestiona a través de la diversificación de los depósitos bancarios que sólo se realizan con instituciones financieras altamente acreditadas. Por las otras cuentas por cobrar, diferentes de las cuentas por cobrar a clientes y activos de contratos, los saldos se consideran poco significativos y con un riesgo nulo de incumplimiento.

La Compañía monitorea continuamente la calidad crediticia de los clientes con base en su experiencia y los perfiles de clientes definidos por la Administración. La política es tratar sólo con contrapartes que ameritan crédito. Los plazos de crédito oscilan entre 30 y 90 días. Los términos de crédito negociados con los clientes están sujetos a un proceso de aprobación interno que considera la experiencia y el perfil del cliente.

La Compañía aplica el modelo simplificado de la IFRS 9 para el reconocimiento de pérdidas crediticias esperadas durante la vida de todas las cuentas por cobrar a clientes ya que las mismas no tienen un componente de financiamiento significativo, aplicando una matriz de porcentajes considerando su antigüedad sobre una base de 360 días. Para las cuentas por cobrar a clientes que excedan esta antigüedad la pérdida crediticia esperada será del 100%.

#### Riesgo de liquidez

La Compañía controla el riesgo de liquidez usando una herramienta de planificación de la liquidez. El objetivo es mantener un equilibrio entre la continuidad del financiamiento y la flexibilidad mediante el uso de préstamos bancarios y el flujo operativo.

La siguiente tabla resume el perfil de vencimientos de los pasivos financieros basado en las obligaciones contractuales no descontadas.

	Menos de un año	De 1 a 3 años	De 3 a 5 años	Más de 5 años	Total
<b>Al 31 de diciembre de 2020</b>					
Deuda y préstamos que devengan intereses	\$ 46,100	\$ 32,764	\$ -	\$ -	\$ 78,864
Línea de crédito infraestructura	264,360	-	-	-	264,360
Cuentas por pagar	2,294,310	-	-	-	2,294,310
	<b>\$ 2,604,770</b>	<b>\$ 32,764</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 2,637,534</b>
<b>Al 31 de diciembre de 2019</b>					
Deuda y préstamos que devengan intereses	\$ 615,395	\$ 35,000	\$ -	\$ -	\$ 650,395
Línea de crédito infraestructura	257,230	-	-	-	257,230
Cuentas por pagar	2,999,573	-	-	-	2,999,573
	<b>\$ 3,872,198</b>	<b>\$ 35,000</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 3,907,198</b>

#### Administración de capital

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

- La Compañía gestiona su estructura de capital y realiza los ajustes necesarios en vista a los cambios en las condiciones económicas.
- La Compañía no tiene requerimientos de capital o restricciones que pudieran afectar su posición para administrar su capital.
- No se han realizado cambios en los objetivos, las políticas o los procesos para la gestión de capital durante los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019.

#### **24. Empresa en funcionamiento**

Desde la salida del Concurso Mercantil en octubre de 2015, la Compañía enfrentó diversos retos para que sus operaciones tuvieran un ritmo normalizado tales como las diversas contingencias a nivel Municipal y Estatal que no se tenían contempladas en el plan de negocios. Asimismo, el haber sido la primer Compañía en salir de un procedimiento de Concurso Mercantil bajo el marco de la nueva ley significó un reto, ya que varios criterios quedaron a interpretación de autoridades fiscales, de seguridad social, instituciones financieras y regulatorias lo cual retrasó el acceso a financiamiento para la reactivación de los proyectos, así como la resolución definitiva de temas fiscales. Aunado a esto, la Compañía dedicó tiempo y recursos económicos para resolver la investigación de la Comisión de Valores de Estados Unidos (SEC por sus siglas en inglés), lo cual también repercutió en la velocidad de reactivación de ciertos proyectos.

La Compañía se ha enfocado en la creación de un nuevo capítulo para la Compañía, un Nuevo Homex; enfocado en ser una empresa transparente, rentable y líder en el sector de vivienda en México para generar valor a las diferentes Compañías de interés, al mismo tiempo que la Compañía puede contribuir con el desarrollo de México, dentro de un marco de óptimo gobierno corporativo. Las estrategias seguidas han sido diversas desde agrupar los proyectos con base en la rentabilidad esperada “TIERS”, que determinaba la prioridad de inicio y reactivación de los proyectos, seguido por la implementación de un Plan de Capitalización, reduciendo significativamente sus pasivos hasta en \$3,600 millones, también se han tenido inyecciones de capital por \$819 millones.

Desde 2018 la Compañía logró reactivar de manera sostenida sus operaciones al mismo tiempo que mejoró el margen de sus proyectos a través de la implementación de tres principales estrategias: 1) reducción de gastos, 2) mejora en el proceso constructivo para lograr eficiencias en costos de obra y 3) competitividad de precio. A través de estas estrategias la Compañía busca asegurar la rentabilidad de todas las unidades y proyectos acorde a la oferta de producto

y competencia en la región. Adicionalmente, durante 2019, la Compañía realizó la venta de activos no estratégicos para generar flujo para inversión en obra de sus proyectos estratégicos y más rentables lo cual le permitió tener recursos adicionales a los generados por la operación en sus proyectos.

Durante 2019 la Compañía, celebró nuevos contratos bajo un nuevo modelo de negocios denominado “Servicios de construcción en terrenos de terceros” en los estados de Sinaloa y Quintana Roo con los cuales generó nuevos ingresos por servicios de construcción y servicios de comercialización, dicho modelo no requiere el uso de capital propio y mejora la tasa de retorno y el flujo de efectivo.

En 2020, dado el éxito obtenido con la implantación del nuevo modelo de negocios en 2019, la Compañía celebró 7 nuevos contratos bajo el mismo modelo en los estados de Durango, Jalisco, Nayarit, Guerrero, Quintana Roo y Baja California Sur.

La Compañía continúa viendo una perspectiva favorable y la suma de nuevos proyectos llave en mano en 2021, así como en el mediano y largo plazo. Al 31 de diciembre de 2020 se encuentran en proceso de formalización 4 nuevos proyectos en los estados de México, Jalisco, Guerrero y Veracruz.

La Compañía seguirá enfocada en construir una compañía rentable, eficiente y competitiva, ofreciendo a sus clientes el mejor producto del mercado y que ello se refleje en sus resultados operativos.

## **25. Eventos subsecuentes**

- a. La Administración monitorea de forma permanente el desarrollo de la pandemia de COVID-19 y su impacto en la Compañía, derivado de dicho monitoreo no se ha identificado ningún evento significativo relacionado con la pandemia.
- b. Con fecha 8 de febrero de 2021, el Instituto para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. emitió el certificado provisional del depósito de 9,595,238,095 acciones ordinarias, nominativas, de la Serie Única Clase II representativas de una parte del capital social variable sin expresión de valor nominal de tal manera que aquellas acciones que sean íntegramente suscritas y pagadas se considerarán liberadas del capital social de la Compañía. El 19 de febrero de 2021 la Compañía publicó un aviso dirigido a los accionistas exhortando a ejercer su derecho de preferencia para suscribir y pagar acciones representativas con fecha límite el 16 de marzo de 2021. Con fecha 16 de marzo de 2021 los integrantes de la suscripción hicieron su aportación por un monto de \$927.

No se ha identificado algún evento significativo adicional entre la fecha de reporte y la fecha de autorización de los estados financieros consolidados adjuntos, que requieran algún ajuste o revelación.

**b) Estados financieros consolidados e Informe del auditor independiente Desarrolladora Homex,  
S.A.B. de C.V y Compañías subsidiarias 31 de diciembre de 2019 y 2018**



Estados financieros consolidados e Informe del auditor  
independiente

Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. y Compañías  
subsidiarias

31 de diciembre de 2019 y 2018

# Contenido

	<b>Página</b>
Informe del auditor independiente	1
Estados consolidados de posición financiera	9
Estados consolidados de resultados	10
Estados consolidados de utilidad integral	8
Estados consolidados de flujos de efectivo	13
1. Descripción del negocio e información corporativa	14
2. Bases de preparación y declaración de cumplimiento con las normas internacionales de información financiera.	15
3. Cambios en políticas contables	18
4. Principales políticas contables	19
5. Juicio significativo de la Administración al aplicar políticas contables e incertidumbre en estimaciones	29
6. Disposiciones de negocios	30
7. Efectivo y equivalentes de efectivo	31
8. Inventarios y costo de ventas	31
9. Pagos anticipados	32
10. Otros activos circulantes	32
11. Activos disponibles para su venta	32
12. Propiedades, maquinaria y equipo	33
13. Instrumentos financieros	34
14. Obligaciones laborales	35
15. Cuentas por pagar	37
16. Capital contable	38
17. Transacciones y saldos en moneda extranjera	40

18. Información por segmentos	40
19. Gastos de operación	42
20. Otros gastos (ingresos), neto	42
21. Gastos por intereses	42
22. Impuestos a la utilidad	43
23. Otros impuestos por pagar	44
24. Contingencias y compromisos	45
25. Transacciones con partes relacionadas	46
26. Objetivos y políticas de administración de riesgos financieros	47
27. Negocio en Marcha	49
28. Eventos subsecuentes	50

## Informe del auditor independiente

Al Consejo de Administración y los Accionistas de  
Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. y Compañías subsidiarias:

### Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. y Compañías subsidiarias (la Compañía), que comprenden los estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2019 y 2018, y los estados consolidados de resultados, de utilidad integral, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera consolidada de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. y Compañías subsidiarias, al 31 de diciembre de 2019 y 2018, así como su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidados correspondientes a los años terminados en dichas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés) emitidas por el International Accounting Standards Board.

### Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código de Ética para la Profesión Contable del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código del IESBA), junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestras auditorías de los estados financieros en México de conformidad con el Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C. (Código del IMCP) y hemos cumplido con las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con los Códigos del IESBA y del IMCP. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

**Incertidumbre material de negocio en marcha**

Como se menciona en la Nota 27 a los estados financieros consolidados adjuntos, el 23 de octubre de 2015 la Compañía inició los efectos de reestructura, llevando a cabo acciones a partir de esa fecha tales como: incremento de capital derivado de la capitalización de pasivos y pagos de efectivo; enfrentando diversas contingencias a nivel Municipal y Estatal no contempladas en el plan de negocios presentado a la salida del Concurso Mercantil, como es la actualización de permisos, pago de predial, y el presentar programas de trabajo actualizados a dichas autoridades para el inicio de operaciones. También, realizó un análisis detallado de los proyectos agrupándolos con base en la rentabilidad esperada, y finalmente reenfocando su Plan de Negocio original, para lo cual ha establecido un nuevo modelo de construcción y supervisión de proyectos alineados a la reorganización de la estrategia de ventas y cobranza. Derivado del nuevo modelo establecido en 2018, logró reactivar de manera sostenida sus operaciones y mejoró el margen de sus proyectos a través de la implementación de estrategias, buscando asegurar la rentabilidad de todas las unidades y proyectos acorde a la oferta de producto y competencia en la región. Adicionalmente, durante 2019, la Compañía inició un nuevo esquema de operación para la ejecución de proyectos bajo el modelo ‘servicios de construcción y comercialización’, con el que espera mejorar su rentabilidad al no utilizar recursos propios para la ejecución de este tipo de proyectos.

El éxito de la operación de la Compañía y debido a la industria a la que pertenece, su continuidad como negocio en marcha previsto en su nuevo Plan de Negocio, dependerá de la capacidad y habilidad con que la Administración de la misma haga frente a sus nuevos retos y compromisos, logrando operaciones rentables, y que continúe con el apoyo económico de sus accionistas. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con este asunto.

**Asuntos clave de la auditoría**

Los asuntos clave de la auditoría son aquellos que, según el juicio profesional del auditor, han sido de la mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del periodo actual. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de la auditoría de los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2019, y en la formación de la opinión de auditoría sobre éstos, sin expresar una opinión por separado sobre estos asuntos. En adición al asunto descrito en la sección “Incertidumbre material de negocio en marcha”, hemos determinado que los asuntos abajo descritos son asuntos clave de la auditoría que deben ser comunicados en nuestro informe.

Asunto clave de auditoría	Cómo se abordó el asunto en la auditoría
<p><b>Inventarios de terrenos y obras en proceso.</b> Ver Nota 8 a los estados financieros consolidados</p> <p>La Compañía se dedica a la promoción, diseño, construcción y comercialización de conjuntos habitacionales, por esta razón el rubro de inventarios de terrenos y obras en proceso es considerado como asunto clave.</p>	<p>Nuestros procedimientos de auditoría sobre inventarios de terrenos y obras en proceso, incluyeron, entre otros, los siguientes: i) Pruebas de detalle sobre las transacciones significativas relacionadas con las compras de materiales que se utilizan para la construcción y los cargos directos realizados a las obras en proceso durante el año; ii) Pruebas de inspección física de obras en proceso significativas; iii) Comprobación de la razonabilidad de los traspasos realizados al costo de ventas con motivo de las casas vendidas en el ejercicio; y iv) valuación de ciertas partidas de las obras en proceso.</p>

Asunto clave de auditoría	Cómo se abordó el asunto en la auditoría
<b>Otros gastos, neto.</b> Ver Nota 20 a los estados financieros consolidados	
En 2019, la Compañía reconoció en otros gastos (ingresos) neto, costo de obra no capitalizable por \$428,612 y disminución de provisiones de notarios FOVISSTE por \$(97,029), mismos que por su importancia se consideraron como asunto clave de auditoría.	Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron, entre otros, los siguientes: i) evaluación de las premisas que la Administración de la Compañía consideró en su decisión de cancelar costo de obra; ii) revisión de contratos y otra documentación soporte del valor neto de realización de los inventarios en el corto plazo; y iii) validar que incluyan la documentación fuente de su valuación.
<b>Impuesto sobre la renta diferido.</b> Ver Nota 22b) de los estados financieros consolidados	
Al 31 de diciembre de 2019, derivado de la evaluación y proyecciones de la Compañía, se registró la disminución del impuesto sobre la renta diferido pasivo por un monto de \$948,046, por la importancia de este registro se consideró como un asunto clave.	Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron, entre otros, los siguientes: i) validar la naturaleza de las partidas temporales que integran el cálculo de conformidad con las disposiciones fiscales vigentes, ii) revisar la correcta determinación del impuesto sobre la renta diferido, iii) validar la razonabilidad de las proyecciones realizadas por la Administración sobre la generación de utilidades fiscales futuras; y iv) evaluar la alineación del plan estratégico con la proyección del aprovechamiento de las pérdidas fiscales de ciertas subsidiarias.

**Otra información, diferente a los estados financieros consolidados y el Informe del Auditor Independiente**

La Administración de la Compañía es responsable de la otra información. La otra información está comprendida por el Reporte Anual 2019; pero no incluye los estados financieros consolidados ni nuestro informe de auditoría. Se espera que el Reporte Anual 2019 lo obtendremos con posterioridad a la fecha de este informe.

Nuestra opinión sobre los estados financieros consolidados no cubre la otra información y no expresamos ninguna forma de conclusión de aseguramiento, ni opinión, sobre la misma.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad es leer la otra información anteriormente identificada, cuando ésta sea obtenida y, al realizarlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros consolidados o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría o si de otra forma pareciera tener desviaciones materiales.

Cuando leamos el Reporte Anual 2019, si concluimos que hay una desviación material, se nos requiere reportar este hecho a los encargados del Gobierno.

**Responsabilidades de la Administración y de los encargados del gobierno de la Compañía con respecto a los estados financieros consolidados**

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las IFRS, y del control interno que la administración consideró necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de desviación material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Compañía de continuar en funcionamiento y en consecuencia, utilizar el postulado contable de negocio en marcha, o de lo contrario, revelarlo.

Los encargados del gobierno de la Compañía son responsables de la supervisión del proceso de información financiera consolidada de la Compañía.

**Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de desviación material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluye nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una desviación material cuando exista. Las desviaciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales, si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influirán en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de desviación material en los estados financieros consolidados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debida a fraude es más elevado que en el caso de una desviación material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del postulado contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no, una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran una presentación razonable.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro de la Compañía para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría de la Compañía de conformidad con la NIA 600. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Comunicamos a los encargados del gobierno de la Compañía en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los encargados del gobierno de la Compañía una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y de comunicarles todas las relaciones y demás asuntos de los que se puede esperar razonablemente afecten nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los encargados del gobierno de la Compañía, determinamos los que han sido de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros consolidados del periodo actual y que son, en consecuencia, los asuntos clave de la auditoría. Describimos esos asuntos en nuestro informe de auditoría.

SALLES, SAINZ – GRANT THORNTON S.C.

C.P.C. Marcos Nicolás Hernández

Ciudad de México  
06 de abril de 2020.

**DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V.**  
**Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS**  
**Al 31 de diciembre de 2019 y 2018**  
**Estados consolidados de posición financiera**  
(Cifras en miles de pesos)

	Nota	2019	2018
<b>Activo</b>			
<b>Circulante:</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	7	\$ 22,642	\$ 100,222
Clientes, neto		30,914	52,550
Inventarios, neto	8	2,991,987	2,743,615
Pagos anticipados	9	119,035	129,374
Otros activos circulantes	10	51,386	43,993
Activos disponibles para su venta	11	-	163,620
<b>Total del activo circulante</b>		<b>3,215,964</b>	<b>3,233,374</b>
<b>No circulante:</b>			
Efectivo restringido	7	50,558	34,860
Terrenos para futuros desarrollos y obra en proceso, neto	8	214,658	504,650
Propiedades, maquinaria y equipo, neto	12	267,349	250,599
Otros activos no circulantes		7,727	2,513
<b>Total del activo no circulante</b>		<b>540,292</b>	<b>792,622</b>
<b>Total del activo</b>		<b>\$ 3,756,256</b>	<b>\$ 4,025,996</b>
<b>Pasivo y capital contable</b>			
<b>Corto plazo:</b>			
Pasivos bancarios a corto plazo y porción circulante de la deuda a largo plazo	13.2	\$ 615,395	\$ 12,634
Cuentas por pagar	15	3,340,053	3,505,040
Anticipos de clientes para futuras ventas		144,207	89,370
Otros impuestos por pagar	23	1,299,512	1,034,021
Impuesto sobre la renta		-	142,282
<b>Total de pasivo a corto plazo</b>		<b>5,399,167</b>	<b>4,783,347</b>
<b>Largo plazo:</b>			
Deuda a largo plazo	13.2	35,000	560,340
Línea de crédito infraestructura	13.3	257,230	185,621
Obligaciones laborales	14	1,933	1,603
Impuesto sobre la renta diferido	22b	-	948,046
<b>Total de pasivo a largo plazo</b>		<b>294,163</b>	<b>1,695,610</b>
<b>Total del pasivo</b>		<b>5,693,330</b>	<b>6,478,957</b>
<b>Capital contable</b>			
Capital social	16	6,703,415	6,703,415
Prima en venta de acciones		2,833,255	2,833,255
Acciones en tesorería al costo		(11,519)	(11,519)
Descuento en suscripción de acciones		(744,135)	(744,135)
Reserva legal		85,088	85,088
Pérdidas acumuladas		(10,800,388)	(11,300,049)
Otras cuentas de capital		1,380	1,469
Capital atribuible a los accionistas de la controladora		(1,932,904)	(2,432,476)
Participación no controladora		(4,170)	(20,485)
<b>Total del capital contable</b>		<b>(1,937,074)</b>	<b>(2,452,961)</b>
<b>Total del pasivo y capital contable</b>		<b>\$ 3,756,256</b>	<b>\$ 4,025,996</b>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados

**DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V.**  
**Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS**  
**Por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018**  
**Estados consolidados de resultados**  
(Cifras en miles de pesos, excepto utilidad por acción)

	Nota	2019	2018
<b>Ingresos:</b>	18		
Venta de viviendas		\$ 992,677	\$ 985,908
Servicios de construcción		119,441	25,185
Venta de terrenos y lotes comerciales		19,011	26,498
Venta de paquetes de viviendas		31,268	29,000
Otros ingresos		19,407	7,611
		<u>1,181,804</u>	<u>1,074,202</u>
Costo de ventas	8	<u>982,431</u>	<u>845,671</u>
<b>Utilidad bruta</b>		<b>199,373</b>	<b>228,531</b>
Gastos de operación	19	337,622	437,298
Otros gastos (ingresos), neto	20	242,024	(1,350,899)
Gastos por intereses	21	58,628	120,429
Ingresos por intereses		(3,304)	(5,222)
Utilidad cambiaria, neta		(3,527)	(218)
<b>Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad</b>		<b>(432,070)</b>	<b>1,027,143</b>
Impuestos a la utilidad	22a	(948,046)	165,675
<b>Utilidad neta consolidada del año</b>		<b>\$ 515,976</b>	<b>\$ 861,468</b>
Atribuible a:			
Participación controladora		\$ 517,704	\$ 861,493
Participación no controladora		(1,788)	(25)
		<u>\$ 515,976</u>	<u>\$ 861,468</u>
Promedio ponderado de acciones en circulación (miles)		<u>801,535</u>	<u>801,535</u>
Utilidad básica y diluida por acción de accionistas participación controladora		<u>\$ 0.65</u>	<u>\$ 1.07</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados

**DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V.  
Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS**  
**Por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018**  
**Estados consolidados de utilidad integral**  
(Cifras en miles de pesos)

	<u>Nota</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Utilidad neta consolidada del año</b>		\$ 515,976	\$ 861,468
Partidas que no serán reclasificadas posteriormente a resultados:			
Remediación de las obligaciones por beneficios post-empleo	14	(89)	73
Partidas que serán reclasificadas posteriormente a resultados:			
Diferencias cambiarias en la conversión de operaciones extranjeras		-	(18,581)
Utilidad integral del año		<u>\$ 515,887</u>	<u>\$ 842,960</u>
Atribuible a la participación controladora		\$ 517,615	\$ 842,985
Atribuible a la participación no controladora		(1,728)	(25)
		<u>\$ 515,887</u>	<u>\$ 842,960</u>

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

**DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V.**  
**Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS**  
**Estados consolidados de cambios en el capital contable**  
 Por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018  
 (Cifras en miles de pesos)

	Capital social	Prima en venta de acciones	Descuento por suscripción de acciones	Acciones en tesorería, al costo	Reserva legal	Pérdidas acumuladas	Otras cuentas de capital	Capital contable (déficit) participación controladora	Déficit participación no controladora	Total (Déficit) capital contable
Saldos al 1 de enero de 2018	\$ 6,658,933	\$ 2,833,255	\$ (744,135)	\$ (11,519)	\$ 85,088	\$ (12,161,542)	\$ 19,977	\$ (3,319,943)	\$ (129,518)	\$ (3,449,461)
Aumento de capital	44,482	-	-	-	-	-	-	44,482	-	44,482
Disminución de participación no controladora por pérdida de control en subsidiaria	-	-	-	-	-	-	-	-	109,059	109,059
Utilidad integral	-	-	-	-	-	861,493	(18,508)	842,985	(26)	842,959
Saldos al 31 de diciembre de 2018	\$ 6,703,415	\$ 2,833,255	\$ (744,135)	\$ (11,519)	\$ 85,088	\$ (11,300,049)	\$ 1,469	\$ (2,432,476)	\$ (20,485)	\$ (2,452,961)
Adquisición de interés sobre participación no controladora	-	-	-	-	-	(18,043)	-	(18,043)	18,043	-
Utilidad integral	-	-	-	-	-	517,704	(89)	517,615	(1,728)	515,887
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>\$ 6,703,415</b>	<b>\$ 2,833,255</b>	<b>\$ (744,135)</b>	<b>\$ (11,519)</b>	<b>\$ 85,088</b>	<b>\$ (10,800,388)</b>	<b>\$ 1,380</b>	<b>\$ (1,932,904)</b>	<b>\$ (4,170)</b>	<b>\$ (1,937,074)</b>

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

**DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V.  
Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS**  
**Por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018**  
**Estados consolidados de flujos de efectivo**  
(Cifras en miles de pesos)

	Nota	2019	2018
<b>Actividades de operación</b>			
Utilidad neta consolidada del año		\$ 515,976	\$ 861,468
Ajustes de partidas que no generan flujos de efectivo:			
Depreciación y amortización	12	8,647	11,829
Deterioro de terrenos y obra	20	428,612	-
Intereses a favor		(3,304)	(5,222)
Intereses devengados		53,854	113,842
Cancelación de provisiones	20	(97,029)	-
Ajuste de estimaciones por obligaciones fiscales	20	39,969	(1,572,956)
Ajuste impuesto diferido	22a	(948,046)	-
Dación en pago	20	(54,998)	(136,301)
Indemnización por venta de subsidiarias	11	163,620	-
Reserva de cuentas de cobro dudoso		12,093	(10,204)
Pérdida cambiaria	17	(3,527)	(218)
Efecto neto de obligaciones laborales	14	241	(382)
Pérdida en venta de propiedad y equipo		-	(597,395)
Ganancia en venta de subsidiarias	20	-	(1,165,044)
Ajuste de estimaciones por valuación de terrenos contratados	20	-	784,054
Cancelación de intereses		-	(9,337)
		<b>116,108</b>	<b>(1,725,866)</b>
Cambios en el capital de trabajo (incremento) disminución:			
Cuentas por cobrar, neto		9,543	(5,954)
Inventarios y terrenos para futuros desarrollos		(376,818)	1,440,420
Otros activos		(28,305)	(363,724)
Pagos anticipados		10,339	32,290
Intereses cobrados		3,304	5,222
Cuentas por pagar		138,548	(90,698)
Anticipo de clientes		54,837	-
Otros pasivos		-	67,766
Efectivo utilizado por actividades de operación, neto		<b>(72,534)</b>	<b>(640,544)</b>
<b>Actividades de inversión</b>			
Ingresos por venta de propiedad y equipo		20,469	729,821
Adquisición de propiedad y equipo	12	(4,562)	(257,515)
Otros activos		(9,992)	-
Efectivo neto generado en actividades de inversión		<b>5,915</b>	<b>472,306</b>
<b>Actividades de financiamiento</b>			
Préstamos obtenidos		292,005	255,277
Pago de préstamos bancarios		(205,994)	(97,795)
Intereses pagados		(93,296)	(17,940)
Pago de arrendamientos		(3,676)	-
Aumento de capital social		-	88,964
Efectivo neto generado en actividades de financiamiento		<b>(10,961)</b>	<b>228,506</b>
(Disminución) aumento de efectivo y equivalentes de efectivo		<b>(77,580)</b>	<b>60,268</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	7	100,222	39,954
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	7	\$ 22,642	\$ 100,222

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

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

**Notas de los estados financieros consolidados**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

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

**1. Descripción del negocio e información corporativa**

Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. y subsidiarias (la “Compañía”, el “Grupo”, “Homex”, “Sociedad”) está integrada por un grupo de empresas que se dedican principalmente a la promoción, diseño, desarrollo, construcción y comercialización de conjuntos habitacionales tanto de interés social, medio residencial. Las principales actividades de la Compañía en relación con sus desarrollos inmobiliarios incluyen la compra del terreno, la obtención de permisos y licencias, el diseño, construcción y comercialización de viviendas, así como la asistencia para que sus clientes obtengan créditos hipotecarios. La Compañía fue constituida el 30 de marzo de 1998 y se inscribió en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de Culiacán, Sinaloa, México, con una duración por tiempo indefinido.

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

Por los periodos de doce meses terminados el 31 diciembre de 2019 y 2018, los ingresos por vivienda obtenidos a través del financiamiento hipotecario tuvieron las siguientes fuentes: INFONAVIT (54% y 65%, respectivamente) FOVISSSTE (20% y 24%, respectivamente), otras fuentes (34% y 11%, respectivamente).

La Compañía tiene su domicilio social en Culiacán, Sinaloa, México, y sus acciones son públicas en la Bolsa Mexicana de Valores. Su domicilio corporativo se localiza en Boulevard Rotarismo No. 1140, Desarrollo Urbano Tres Ríos, Culiacán, Sinaloa, México, código postal 80020.

En 2019, la Compañía celebró un contrato de prestación de servicios de construcción por \$779,545 con una empresa privada para el desarrollo del proyecto Benevento ubicado en Culiacán Sinaloa, con una duración de 86 meses de acuerdo con el programa de ejecución de obra, este contrato beneficiará a la Compañía con el 10% del total de la utilidad que se genere. Así mismo en 2019 la Compañía celebró un contrato por servicios de comercialización con una empresa privada por \$97,897, para la venta de casas habitación del mismo proyecto.

En 2018, la Compañía celebró un contrato de prestación de servicios de construcción con un banco privado en el cual se está desarrollando un proyecto en Playa del Carmen, Quintana Roo; dicho proyecto contempla el desarrollo de 736 viviendas de tipo residencial por un periodo de cuatro años.

### **2. Bases de preparación y declaración de cumplimiento con las normas internacionales de información financiera.**

Los estados financieros consolidado de la Compañía, que se acompañan, han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF ó IFRS por sus siglas en inglés) y sus interpretaciones (IFRIC por sus siglas en inglés) emitidas por el *International Accounting Standards Board* (IASB). Así mismo, dichos estados financieros han sido preparados bajo la presunción de que la Compañía opera sobre la base de negocio en marcha (ver Nota 27).

Las NIIF están conformadas por las NIIF (International Financial Reporting Standards IFRS por sus siglas en ingles) y por las normas internacionales de contabilidad (NIC) (International Accounting Standards o IAS, por sus siglas en inglés), sus Mejoras y las interpretaciones de las propias NIIF y NIC (CINIIF y SIC).

Los estados financieros consolidados por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, fueron aprobados y autorizados para su emisión el 6 de abril de 2020, por el Director General y por el Director Corporativo de Administración y Finanzas, José Alberto Baños López y Mario Israel Colín Miranda, respectivamente, consecuentemente, dichos estados consideran los hechos o eventos ocurridos hasta esa fecha.

La Ley General de Sociedades Mercantiles y los estatutos de la Compañía, les otorgan facultades a la Asamblea de Accionistas para modificar los estados financieros después de su emisión, los cuales se someterán a su aprobación en la próxima Asamblea Anual de Accionistas.

En 2019, la Compañía ha adoptado nuevos requerimientos para el reconocimiento de sus arrendamientos (ver Nota 3.1 siguiente). Esta nueva norma ha sido aplicada utilizando el enfoque retrospectivo modificado. Derivado de lo anterior, no se requirió reconocer efecto alguno por la adopción de esta norma en el saldo inicial de las utilidades acumuladas, consecuentemente, la Compañía no requiere presentar un tercer estado consolidado de posición financiera a esa fecha.

Adicionalmente, la Compañía adoptó la nueva interpretación “CINIIF 23 Incertidumbre sobre Tratamientos de Impuestos a la Utilidad” (CINIIF 23), que aborda la contabilización del impuesto sobre la renta cuando los tratamientos fiscales implican una incertidumbre que afecta la aplicación de la NIC 12 Impuestos a la utilidad. Las diferencias que surgen de la adopción de la CINIIF 23 en relación con la clasificación y medición se reconocieron en el momento en que la Administración contaba con los elementos necesarios para concluir sus evaluaciones. La Compañía no requiere presentar un tercer estado consolidado de posición financiera a esa fecha.

#### **c) Bases de consolidación**

Los estados financieros consolidan los estados financieros individuales de Homex y todas sus subsidiarias al 31 de diciembre de 2019 y 2018. Todas las subsidiarias tienen fecha de reporte del 31 de diciembre para cada uno de los años reportados.

Desarrolladora Homex controla una subsidiaria cuando ésta se encuentra expuesta, o tiene derecho a retornos variables derivado de su involucramiento con la subsidiaria y tiene la capacidad de afectar dichos retornos a través de su poder sobre la subsidiaria.

Las subsidiarias son consolidadas desde la fecha de adquisición, siendo dicha fecha cuando la Compañía obtiene control y continúan siendo consolidadas hasta la fecha en que dicho control cese. Los estados financieros de las subsidiarias se preparan por el mismo periodo de reporte que de la Compañía controladora, utilizando políticas contables consistentes.

## Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., y Compañías subsidiarias

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

- Cancela los activos (incluyendo el crédito mercantil) y pasivos de dicha subsidiaria.
- Cancela el valor en libros de cualquier participación no controladora.
- Cancela el valor acumulado de efectos de conversión reconocido en el capital contable.
- Reconoce el valor razonable por la contraprestación recibida.
- Reconoce el valor razonable de cualquier inversión conservada.
- Reconoce un superávit o déficit en utilidad o pérdida.
- Reclassifica las acciones de la tenedora previamente reconocidas en otras partidas de la utilidad o pérdida integral a resultados del periodo o a resultados acumulados, según sea apropiado.

El Grupo segrega la utilidad o pérdida integral total de las subsidiarias entre los propietarios de la controladora y las participaciones no controladoras con base en su participación respectiva.

Todas las operaciones y saldos entre las compañías del Grupo se eliminan en la consolidación, incluyendo ganancias y pérdidas no realizadas en operaciones entre compañías del Grupo. En los casos en los que existen pérdidas no realizadas en la venta de activos del Grupo, se realiza una revisión en la consolidación de manera que el activo involucrado también se verifica para efecto del deterioro desde la perspectiva del Grupo.

Las principales Subsidiarias de la Compañía, así como el porcentaje de participación sobre su capital social al 31 de diciembre de 2019 y 2018, se muestran a continuación:

<b>Compañía</b>	<b>31 de diciembre 2019</b>	<b>31 de diciembre 2018</b>	<b>Actividad</b>
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.
Administradora Picsa, S.A. de C.V.	100 %	100 %	Servicios administrativos y promoción relacionados a la industria de la construcción.
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. (1)	93.14 %	88 %	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. (2)	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 tanto de interés social como de interés medio.
Hogares del Noroeste, S.A. de C.V.	100 %	100 %	Promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas tanto de interés social como de interés medio.
Opción Homex, S.A. de C.V.	100 %	100 %	Venta, arrendamiento y adquisición de propiedades.

## Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., y Compañías subsidiarias

Compañía	31 de diciembre 2019	31 de diciembre 2018	Actividad
CT Prop, S. de R.L de C.V.	100 %	100 %	Promoción, diseño, construcción y venta de viviendas turísticas.
CT Loreto, S. de R.L. de C.V.	100 %	100 %	Promoción, diseño, construcción y venta de viviendas turísticas.
UGC Construcciones, S.A. de C.V.	100 %	100 %	Promoción de servicios integrales, para operar, directa o indirectamente, todo tipo de componentes de infraestructura pública o privada.
CT Commercial, S. de R.L. de C.V.	100 %	100 %	Promoción, diseño, construcción y venta de viviendas turísticas.
Nacional Financiera, S.N.C. Fiduciaria del Fideicomiso AAA Homex 80284	100 %	100 %	Prestación de servicios financieros.
SICREVI México, S.A. de C.V. (3)	100 %	100 %	Prestación de servicios administrativos.
SOUL BR, S.A. de C.V.	100 %	100 %	Compra - Venta y arrendamiento de activos muebles para la construcción.
Prendache, S.A. de C.V.	100 %	100 %	Promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas, servicios financieros y administrativos.
Working People MX, S.A. de C.V.	100 %	100 %	Servicios administrativos y promoción relacionados a la industria de la construcción.
WPHXM, S.A. de C.V.	100 %	100 %	Servicios administrativos y promoción relacionados a la industria de la construcción.
MIPIX, S.A. de C.V.	100 %	100 %	Servicios administrativos y promoción relacionados a la industria de la construcción.
NWBH, S.A. de C.V.	100 %	100 %	Promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas tanto de interés social como de interés medio y residencial.
EMPRAB, S.A. de C.V.	100 %	- %	Prestación de servicios administrativos
PETRAB, S.A. de C.V.	100 %	- %	Prestación de servicios administrativos

(4) En Asamblea General Ordinaria de Accionistas de fecha 2 de enero de 2019, Homex Atizapán, S.A. de C.V., aprobó incrementar su capital social a través de la capitalización de deudas a favor de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., por \$160,104, por lo que, al 31 de diciembre de 2019, cambió el porcentaje de participación accionaria en esta subsidiaria de 88% a 93.14%. La Compañía por esta operación absorbió pérdidas acumuladas de Homex Atizapán por un importe de \$18,043 como se muestra en el estado de Cambios en el Capital Contable.

(5) Casas Beta del Centro, S. de R.L. de C.V. (CBC) es tenedora del 100% de las acciones en circulación de Súper Abastos Centrales y Comerciales, S.A. de C.V. y del 50% de las acciones en circulación de Promotora Residencial Huehuetoca, S.A. de C.V. (Huehuetoca), cuyas actividades son la promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas de interés social. Huehuetoca se consolida de conformidad con la IFRS 10 Estados financieros consolidados, dado que la Compañía tiene control efectivo sobre esta subsidiaria.

(6) SICREVI México, S.A. de C.V., es tenedora del 99% de las acciones de Nikjoe, S.A. de C.V. (Moldes), cuya actividad es la compra y venta de moldes prefabricados para construcción.

Al 31 de diciembre de 2018, se realizó un contrato de compra venta de acciones por la venta de once subsidiarias, Altos Mandos de Negocios, S.A. de C.V., Homex Amuéplate, S.A. de C.V., Homex Global, S.A.

## **Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., y Compañías subsidiarias**

de C.V., Sofhomex, S.A. de C.V., Homex Infraestructura, S.A. de C.V., Homex Infraestructura Concesiones, S.A. de C.V., Homex Infraestructura Obras, S.A. de C.V., Homex Mto, S.A. de C.V., Homex HI, S.A. de C.V., HXMTD, S.A. de C.V. y Homex Central Marcaria, S.A. de C.V. (ver Nota 6).

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2019 no hubo entidades no consolidadas, por lo que no fue aplicable ningún criterio de exclusión.

### **d) Participación no controladora en compañías subsidiarias.**

Desarrolladora Homex mantiene participación en el capital de las subsidiarias Homex Atizapán, S.A. de C.V. (ver Nota 2 a anterior) y Promotora Residencial Huehuetoca, S.A. de C.V., en las cuales se tiene participación no controladora; el efecto en los estados financieros consolidados de la compañía, en relación con dicha participación no controladora no se considera significativo. Dichas Compañías están constituidas y realizan actividades en México.

### **3. Cambios en políticas contables**

La Compañía ha adoptado los nuevos pronunciamientos contables que son vigentes a partir de este año, y son como sigue:

#### **3.1 Nuevas normas adoptadas al 1 de enero de 2019**

##### ***IFRS 16 ‘Arrendamientos’***

La IFRS 16 ‘Arrendamientos’ sustituye a la IAS 17 ‘Arrendamientos’, conjuntamente con tres Interpretaciones (IFRIC 4 ‘Determinación de si un Acuerdo contiene un Arrendamiento’, SIC 15 ‘Arrendamientos Operativos-Incentivos’ y SIC 27 ‘Evaluación de la Esencia de las Transacciones que Adoptan la Forma Legal de un Arrendamiento’).

La adopción de esta nueva norma ha dado como resultado que la Compañía reconozca un activo por derecho de uso y el correspondiente pasivo por arrendamiento en relación con todos los arrendamientos operativos anteriores, excepto aquellos identificados como de bajo valor o con un plazo de arrendamiento remanente de menos de 12 meses a partir de la fecha de aplicación inicial.

La nueva norma se ha aplicado utilizando el método retrospectivo modificado sin reformulación y sin efecto acumulativo de la aplicación inicial al 1 de enero de 2019. De conformidad con la orientación de transición, la IFRS 16 sólo se aplicó a los contratos que están completos al 1 de enero de 2019. Para activos de bajo valor y arrendamiento de corto plazo de menos de 12 meses se ha tomado la ayuda práctica de la IFRS 16 “Arrendamientos”

La Administración de la Compañía ha decidido utilizar el expediente práctico para no realizar una revisión completa de los arrendamientos existentes y aplicar la IFRS 16 sólo a los contratos nuevos o modificados dado que algunos contratos se renovaron o modificaron en 2019.

El importe reconocido como activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento a la fecha de adopción inicial fue por \$11,112, (ver Notas 12 y 15). El importe cargado a resultados del año ascendió a \$3,016 y se reconoce en el rubro de gastos de administración, (ver Nota 19). La tasa promedio ponderada incremental de los préstamos aplicada a los pasivos por arrendamientos reconocidos bajo la IFRS 16 fue del 14.8%.

### **3.2 Normas, modificaciones e interpretaciones de las normas existentes que aún no están vigentes y que no han sido adoptadas de manera anticipada por la Compañía**

A la fecha de autorización de estos estados financieros consolidados, diversas nuevas normas y modificaciones a las normas e interpretaciones existentes han sido publicadas por el IASB. Ninguna de las cuales han sido adoptadas de forma anticipada por la Compañía.

La Administración anticipa que todos los pronunciamientos relevantes serán adoptados en las políticas contables de la Compañía para el primer período que inicia después de la fecha de vigencia del pronunciamiento. Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones, que no han sido adoptadas o listadas más adelante no han sido reveladas en virtud de que no se espera que tengan un impacto material en los estados financieros consolidados de la Compañía.

Otras normas y modificaciones que aún no han entrado en vigor y que no han sido adoptadas de forma anticipada por la Compañía incluyen:

- Definición de un Negocio (Modificaciones a la IFRS 3)
- Definición de Material (Modificaciones a la IAS 1 y a la IAS 8)
- Marco Conceptual para la Presentación de Información Financiera

No se espera que estas modificaciones tengan un impacto significativo en los estados financieros en el período de aplicación inicial y, por lo tanto, no se ha realizado revelación alguna.

#### **4. Principales políticas contables**

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

##### **s) Reconocimiento de ingresos y costos**

Los ingresos de la Compañía corresponden principalmente a comercialización y venta de viviendas, servicios de construcción y otros servicios de construcción. Para determinar si se deben reconocer los ingresos, la Compañía sigue un proceso de 5 pasos:

1. Identificar el contrato con un cliente
2. Identificar las obligaciones de desempeño
3. Determinar el precio de la transacción
4. Asignar el precio de la transacción a las obligaciones de desempeño
5. Reconocer los ingresos cuando/conforme se cumplen las obligaciones de desempeño.

La Compañía no realiza transacciones que involucren diferentes contratos y que por sus características deban ser combinados de acuerdo con la IFRS; asimismo, usualmente no realiza transacciones que involucren diferentes servicios como parte de un mismo contrato, por lo que, en todos los casos el precio total de la transacción para un contrato se asigna a una sola obligación de desempeño con base en sus precios de venta independientes relativos.

El precio de la transacción para los contratos no considera pagos variables, tampoco contemplan componente de financiamiento, pagos en especie ni montos cobrados en nombre de terceros.

Los ingresos se reconocen en un momento determinado o a lo largo del tiempo, cuando (o conforme) la Compañía cumple con las obligaciones de desempeño al transferir los bienes o servicios prometidos a sus clientes.

## **Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., y Compañías subsidiarias**

La Compañía reconoce los pasivos del contrato por el pago recibido con respecto a las obligaciones de desempeño no cumplidas y presenta estos montos como “Anticipos de clientes para futuras ventas” en el estado de posición financiera. De manera similar, si el Grupo cumple con una obligación de desempeño antes de recibir el pago, la Compañía reconoce ya sea un activo del contrato o una cuenta por cobrar en su estado de posición financiera, dependiendo de si se requiere algo más que sólo el paso del tiempo antes de que el pago sea exigible.

La Compañía evalúa sus contratos de ingresos con criterio específico para poder determinar si está actuando como principal o agente. Excepto por los otros servicios de construcción la Compañía ha concluido que está actuando como principal con respecto a sus contratos de ingresos. Los siguientes son criterios específicos de reconocimiento de ingresos que deberán ser cumplidos para que el ingreso pueda ser reconocido:

### Venta de viviendas

Los ingresos por la venta de viviendas se reconocen en un momento determinado, esto es cuando o conforme la Compañía transfiere el control de los activos al cliente, es decir, los riesgos y beneficios, en forma significativa, derivados de la propiedad o titularidad de los bienes; La Compañía no conserva para sí alguna participación continua en la gestión actual de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos y el comprador ha aceptado el bien. Las condiciones anteriores se cumplen normalmente a la terminación de la construcción, a la firma por parte de la Compañía, el cliente y la institución financiera de la escritura respectiva y una vez que el bien ha sido físicamente entregado.

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

### Servicios de construcción

Los ingresos y costos por servicios de construcción se reconocen a lo largo del tiempo de conformidad con el método de entradas, medido sobre la base de los esfuerzos o recursos de la entidad para satisfacer la obligación de desempeño, es decir mide el porcentaje de los costos incurridos sobre los costos totales estimados para cada desarrollo y cada proyecto, de acuerdo con la IAS (International Accounting Standard). Bajo este método, los ingresos totales previstos para cada desarrollo y proyecto se multiplican por el porcentaje de terminación para determinar el importe de los ingresos que deben reconocerse. La Administración de la Compañía evalúa periódicamente la razonabilidad de las estimaciones utilizadas para determinar el porcentaje de avance.

### Otros servicios de construcción

Consiste en el servicio de construcción de proyectos con un determinado número de viviendas para un tercero quien además contrata a la Compañía para la venta de dichas viviendas, los ingresos de construcción son registrados una vez que las viviendas son terminadas y vendidas, es decir, en un momento determinado.

### **t) Efectivo y equivalentes de efectivo**

El efectivo y equivalentes de efectivo comprende el efectivo en caja y bancos y los depósitos a la vista, junto con cualesquiera otras inversiones altamente líquidas y a corto plazo que sean fácilmente convertibles en montos conocidos de efectivo y que están sujetos a un riesgo insignificante de cambio en su valor.

## Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., y Compañías subsidiarias

### u) Inventarios y costo de ventas

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

Los terrenos para futuros desarrollos corresponden a la reserva territorial que se encuentra pendiente de desarrollar por la Compañía más allá de 2020. La Compañía clasifica la tierra que se encuentra garantizando deuda, cuentas por pagar vencidas en procesos de formalización y aquella que tiene la intención de vender o consumir en su ciclo normal de operaciones como activos circulantes. El remanente de tierra es clasificado como activos a largo plazo.

La IAS 23, Costos por Préstamos, establece que los costos por préstamos que sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo apto, el cual es aquél que requiere, necesariamente, de un período sustancial antes de estar listo para el uso al que está destinado o para la venta, forman parte del costo de dichos activos.

La Compañía reconoce otros costos por préstamos como un gasto en el período en que se haya incurrido en ellos. Los costos por préstamos son los intereses y otros costos en los que la entidad incurre, que están relacionados con los fondos que ha tomado prestados. La tierra en desarrollo y construcción en proceso incluye los costos por préstamos capitalizados. La Compañía capitaliza los costos por préstamos que resultan de la aplicación de un promedio ponderado de deuda al promedio ponderado de la inversión en construcción en proceso y la tierra bajo desarrollo durante el período de adquisición.

### v) Pagos anticipados

Los gastos anticipados se reconocen siempre y cuando se estima que el beneficio económico futuro asociado fluya hacia la Compañía. Una vez que el bien o servicio es recibido, la Compañía amortiza el importe relativo a los pagos anticipados como un activo o gasto del período, dependiendo de su naturaleza.

### w) Propiedades, maquinaria y equipo

Los edificios, el equipo de cómputo y otros equipos se registran al costo de adquisición o al costo de fabricación incluyendo cualquier costo atribuible directamente para trasladar los activos en la localización y condiciones necesarias para operar de la forma prevista por la Administración de la Compañía.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la depreciación de la propiedad y equipo se calcula conforme al método de línea recta con base en la vida útil estimada para cancelar su valor en libros menos su valor residual estimado, como se muestra a continuación:

Maquinaria y equipo	2 a 25, Promedio de 6 años
Equipo de transporte	6 a 9
Mobiliario y equipo de oficina	5 a 15
Equipo de cómputo	4
Equipo de comunicación	5

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

### **x) Activos arrendados**

Como se describe en la Nota 3.1, la Compañía ha aplicado la IFRS 16 utilizando el método retrospectivo modificado y por lo tanto la información comparativa no se ha reformulado. Esto significa que la información comparativa se sigue presentando de acuerdo con la IAS 17 y la IFRIC 4.

#### **Política contable aplicable a partir del 1 de enero de 2019**

##### **La Compañía como arrendataria**

Para cualquier contrato nuevo que se celebre a partir del o después del 1 de enero de 2019, la Compañía considera si un contrato es o contiene un arrendamiento. Un arrendamiento se define como ‘un contrato, o parte de un contrato, que otorga el derecho de uso de un activo (el activo subyacente) durante un período de tiempo a cambio de un pago’. Para aplicar esta definición, la Compañía evalúa si el contrato cumple con tres evaluaciones clave, como sigue:

- el contrato contiene un activo identificado, que se identifica ya sea explícitamente en el contrato o implícitamente al ser identificado en el momento en que el activo se pone a disposición la Compañía.
- la Compañía tiene derecho a obtener sustancialmente todos los beneficios económicos derivados del uso del activo identificado durante el periodo de uso, considerando sus derechos dentro del alcance definido en el contrato
- la Compañía tiene el derecho a dirigir el uso del activo identificado durante el periodo de uso. la Compañía evalúa si tiene derecho a dirigir el ‘cómo y con qué propósito’ se utiliza el activo durante el periodo de uso.

##### **Medición y reconocimiento de los arrendamientos como arrendatario**

En la fecha de inicio del arrendamiento, la Compañía reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento en el estado consolidado de posición financiera. El activo por derecho de uso se mide al costo, que se compone de la medición inicial del pasivo por arrendamiento, de los costos directos iniciales incurridos por la Compañía.

La Compañía deprecia los activos por derecho de uso en línea recta desde la fecha de comienzo del arrendamiento hasta el final de la vida útil del activo por derecho a uso o el final del plazo del arrendamiento, el que sea menor. La Compañía también evalúa el deterioro de valor del activo por derecho de uso cuando existen dichos indicadores.

En la fecha de comienzo, la Compañía mide el pasivo por arrendamiento al valor presente de los pagos pendientes a esa fecha, descontados utilizando la tasa de interés implícita en el contrato de arrendamiento, si dicha tasa es fácilmente determinable, o la tasa incremental de los préstamos la Compañía.

Los pagos de arrendamiento incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento se componen de pagos fijos (incluyendo pagos que son fijos en sustancia), pagos variables basados en un índice o tasa.

Después de la medición inicial, el pasivo se reducirá con los pagos efectuados y se incrementará por los intereses. El pasivo se vuelve a medir para reflejar cualquier reevaluación o modificación, o si hay cambios en los pagos que son fijos en sustancia

Cuando se vuelve a medir el pasivo por arrendamiento, el ajuste correspondiente se refleja en el activo por derecho de uso o en resultados si el activo por derecho de uso ya se ha reducido a cero.

La Compañía ha elegido contabilizar los arrendamientos a corto plazo y los arrendamientos de activos de bajo valor utilizando las soluciones prácticas. En lugar de reconocer un activo por derecho de uso y un pasivo por

## **Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., y Compañías subsidiarias**

arrendamiento, los pagos relacionados se reconocen en línea recta como un gasto en resultados durante el plazo del arrendamiento.

En el estado consolidado de posición financiera, los activos por derechos de uso se han incluido en “propiedades, maquinaria y equipo” y los pasivos por arrendamiento se han incluido en “cuentas por pagar”.

### **Política contable aplicable antes del 1 de enero de 2019**

#### **La Compañía como arrendataria**

La Administración aplica su juicio al considerar la sustancia de un contrato de arrendamiento y si transfiriere sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo arrendado. Los factores clave considerados incluyen la duración del plazo de arrendamiento en relación con la vida económica del activo, el valor presente de los pagos mínimos por arrendamiento en relación con su valor razonable, y si la Compañía obtiene la propiedad del activo al final del plazo de arrendamiento.

Para los arrendamientos de terrenos y edificios, los pagos mínimos de arrendamiento se asignan primero a cada componente con base en sus valores razonables relativos respecto de su proporción en el arrendamiento. Cada componente se evalúa por separado para su posible tratamiento como arrendamiento financiero, teniendo en consideración el hecho de que los terrenos normalmente tienen una vida económica indefinida.

#### **y) Prueba de deterioro de propiedades, maquinaria y equipo**

Para efectos de evaluar el deterioro, los activos se agrupan en los niveles más bajos para los cuales existe un ingreso de efectivo adecuado independiente (unidades generadoras de efectivo). Como resultado, los activos se prueban individualmente para deterioro y algunos se prueban a nivel de unidad generadora de efectivo.

Los activos individuales o unidades generadoras de efectivo se prueban para deterioro siempre que haya algún evento o cambio en las circunstancias que indiquen que el monto registrado no puede ser recuperable.

Una pérdida por deterioro se reconoce por el monto en el que el valor registrado del activo excede su valor de recuperación, el cual corresponde a la cantidad mayor entre el valor razonable menos costos de venta y el valor en uso. Para determinar el valor en uso, la Administración de la Compañía estima los flujos de efectivo futuros esperados y determina una tasa de interés adecuada para poder calcular el valor presente de dichos flujos de efectivo. Los datos utilizados para los procedimientos de prueba por deterioro están vinculados directamente con el presupuesto más reciente aprobado de la Compañía, ajustado según sea necesario para excluir los efectos de futuras reorganizaciones y mejoras de activos. Los factores de descuento reflejan la evaluación actual de las condiciones del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y factores de riesgo específicos de los activos.

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, como resultado de los estudios realizados, no existen indicios de deterioro por los que se tenga que reconocer alguna pérdida sobre el valor de las propiedades y equipo.

#### **z) Obligaciones por beneficios a los empleados**

##### **Beneficios posteriores al empleo**

Bajo el plan de beneficios definidos de la Compañía, que incluye las primas de antigüedad que cubren a todos sus trabajadores, las cuales se determinan con base en lo establecido en la Ley Federal del Trabajo (“LFT”). Bajo la LFT, los trabajadores tienen derecho a ciertos beneficios al momento de su separación de la Compañía, bajo ciertas circunstancias. El pasivo reconocido en el estado de posición financiera para los planes de beneficios definidos es el valor presente de las obligaciones de beneficios definidos a la fecha de reporte.

## **Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., y Compañías subsidiarias**

La Compañía estima la obligación de beneficios definidos anualmente con la ayuda de actuarios independientes con base en las tasas estándar de inflación, la tasa de crecimiento salarial y mortalidad. Los factores de descuento se determinan cerca del cierre de cada año con referencia a los bonos corporativos de alta calidad que se denominan en la moneda en la cual se pagarán los beneficios y que tengan vencimiento aproximado a los plazos del pasivo de pensiones relacionado.

Los costos por servicios del pasivo por beneficios definidos se incluyen en el gasto por beneficios a empleados. Las ganancias o pérdidas que derivan de las remediciones del pasivo por beneficios definidos se incluyen en otras partidas de utilidad integral.

### **Indemnizaciones**

Las indemnizaciones no sustitutivas de una jubilación, cubiertas al personal que se retira tanto por causas de una reestructura como cualquier otra causa, se carga a resultados del periodo en que se realizan o bien se crean provisiones cuando existe una obligación presente de eventos con una probabilidad de salida de recursos y se puede razonablemente estimar dicha obligación.

### **Beneficios a empleados a corto plazo**

Los beneficios de empleados a corto plazo incluyen derechos de vacaciones, son pasivos circulantes incluidos en “cuentas por pagar”, medidos al monto que la Compañía espera pagar como resultado del derecho no utilizado, en virtud de que estos pasivos son a corto plazo no han sido descontados al considerarse dicho efecto inmaterial.

### **aa) Instrumentos financieros – reconocimiento inicial y valoración posterior**

#### *Reconocimiento, medición inicial y baja de instrumentos financieros*

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía forma parte de las cláusulas contractuales de un instrumento financiero.

Los activos financieros se dan de baja en cuentas cuando los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero expiran o cuando el activo y sustancialmente todos sus riesgos y beneficios se transfieren. Un pasivo financiero se da de baja en cuentas cuando la obligación se extingue, descarga, cancela o expira.

#### *Clasificación y medición inicial de activos financieros*

A excepción de las cuentas por cobrar a clientes, que no contienen un componente de financiamiento significativo y se miden al precio de la transacción de acuerdo con IFRS 15, todos los activos financieros se miden inicialmente a valor razonable ajustado por los costos de transacción (en caso de que aplique).

Los activos financieros, que no son designados y efectivos como instrumentos de cobertura, se clasifican en las siguientes tres categorías para propósitos de su valuación:

- costo amortizado
- valor razonable con cambios en resultados (VRCR)
- valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRORI)

En los períodos presentados, la Compañía no tiene activos financieros categorizados como VRCR ni VRORI.

La clasificación anterior se determina tomando como base los siguientes conceptos:

## **Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., y Compañías subsidiarias**

- el modelo de negocio de la entidad para el manejo del activo financiero
- las características contractuales del flujo de efectivo del activo financiero

Todos los ingresos y gastos relacionados con activos financieros se reconocen en resultados y se presentan dentro de los costos financieros, ingresos financieros u otras partidas financieras; excepto el deterioro de las cuentas por cobrar a clientes que se presenta en ventas netas.

### *Medición posterior de los activos financieros*

#### **Activos financieros a costo amortizado**

Los activos financieros se miden a costo amortizado si los activos cumplen con las siguientes condiciones (y no se designan a VRCCR):

- se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros y cobrar sus flujos de efectivo contractuales.
- los términos contractuales de los activos financieros dan lugar a flujos de efectivo que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el saldo de capital pendiente.

Si el valor razonable del activo financiero en el momento del reconocimiento inicial difiere del precio de la transacción, el instrumento se reconoce ajustado para aplazar la diferencia entre ambos valores. Después esa diferencia diferida se reconocerá en resultados en la medida que surja un cambio que implique un cambio en el valor del instrumento financiero.

Después del reconocimiento inicial, estos se miden a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Se omite el descuento cuando el efecto del descuento no es material. El efectivo y equivalentes de efectivo la Compañía, las cuentas por cobrar a clientes y la mayoría de las otras cuentas por cobrar se ubican en esta categoría de instrumentos financieros.

#### **Deterioro de activos financieros**

La Compañía usa un enfoque simplificado para contabilizar las cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar, así como los activos de los contratos con clientes, y reconoce la reserva para deterioro como las pérdidas crediticias esperadas durante tiempo de vida del activo. Estos son los déficits esperados en los flujos de efectivo contractuales, considerando el incumplimiento potencial en cualquier momento durante la vida del instrumento financiero. La Compañía utiliza su experiencia histórica, indicadores externos e información a futuro para calcular las pérdidas crediticias esperadas utilizando una matriz de provisiones.

La Compañía evalúa el deterioro de las cuentas por cobrar a clientes sobre una base colectiva clasificada por el tipo de industria del cliente, ya que tienen características compartidas de riesgo crediticio y se han agrupado con base en los días vencidos. En la Nota 26 se incluye un análisis detallado de cómo se aplican los requerimientos de deterioro de la IFRS 9.

### *Clasificación y medición de pasivos financieros*

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen deuda financiera, proveedores y otras cuentas por pagar.

Los pasivos financieros se miden inicialmente a valor razonable y, cuando aplica, se ajustan por los costos de transacción, a menos que la Compañía haya designado el pasivo financiero a valor razonable con cambios en resultados.

Subsecuentemente, los pasivos financieros se miden a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, excepto para los derivados y pasivos financieros designados a VRCCR, que se contabilizan posteriormente a

## **Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., y Compañías subsidiarias**

valor razonable con ganancias o pérdidas reconocidas en resultados (que no sean instrumentos financieros derivados que se designan y son efectivos como instrumentos de cobertura).

Todos los cargos relacionados con intereses y, si aplica, los cambios en el valor razonable de un instrumento se reconocen en resultados y son incluidos dentro de los costos o ingresos por financiamiento.

### **bb) Provisiones**

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

En el caso que el valor del dinero en el tiempo sea material, las provisiones son descontadas utilizando una tasa antes de impuestos que refleje cuando sea apropiado, los riesgos específicos al pasivo. Cuando el descuento sea utilizado, el incremento en la provisión derivado del paso del tiempo se reconoce como gasto por intereses.

La provisión para gastos corresponde a predial, infraestructura sanitaria, luz, drenaje, entre otros; esta provisión se mide con base en el gasto estimado requerido para liquidar la obligación presente a la luz de la evidencia confiable disponible a la fecha del reporte, incluyendo los riesgos e incertidumbres asociados con la obligación actual. Las provisiones se descuentan a sus valores presentes en los que el valor del dinero en el tiempo es material.

### **cc) Impuestos a la utilidad**

#### Impuesto sobre la renta corriente

El impuesto sobre la renta corriente a cargo o a favor por el período actual se reconoce hasta el importe que se espera recuperar o pagar a las autoridades fiscales. Las tasas de impuestos y leyes fiscales utilizadas para calcular el importe son aquellas que han sido promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha de reporte.

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

#### Impuesto sobre la renta diferido

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

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

- Cuando el pasivo por impuesto sobre la renta diferido deriva del reconocimiento inicial de crédito mercantil de un activo o pasivo en una transacción que no sea una combinación de negocios y al tiempo de la transacción, no afecte la utilidad contable ni fiscal.

## **Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., y Compañías subsidiarias**

- Con respecto a las diferencias temporales asociadas con las inversiones en subsidiarias, asociadas y participaciones en negocios conjuntos, donde el tiempo de reversa de las diferencias temporales pueda ser controlado y sea probable que las diferencias temporales no se reversen en un futuro cercano.

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

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

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

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

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

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

### **dd) Moneda extranjera**

#### Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros consolidados se presentan en la moneda “peso”, la cual también es la moneda funcional de la Compañía.

#### Saldos y transacciones en moneda extranjera

Las operaciones con monedas extranjeras se convierten a la moneda funcional de la Compañía, utilizando los tipos de cambio prevalecientes en las fechas de las operaciones. Las ganancias y pérdidas cambiarias resultantes de la liquidación de dichas operaciones y de la valuación de las partidas monetarias al tipo de cambio de cierre de año, se reconocen en resultados.

Los rubros no monetarios son medidos a costo histórico (convertidos utilizando los tipos de cambio a la fecha de la operación).

## **Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., y Compañías subsidiarias**

### **ee) Capital contable**

El capital social representa el valor nominal de las acciones que han sido emitidas.

El capital contable se integra de otros componentes como sigue:

- e) Prima en venta de acciones que incluye las primas recibidas por la emisión de capital social. Cualquier costo de operación asociado con la emisión de acciones se deduce de la prima por emisión de acción, neto de cualquier beneficio por impuesto relacionado.
- f) Reserva legal que representa el 5% de las utilidades obtenidas, el total de las reservas obtenidas en todos los ejercicios no excederá del 20% del capital social.
- g) Otras cuentas de capital. Comprende las pérdidas actuariales por cambios en los supuestos demográficos y financieros (Ver Nota 14).

Los resultados acumulados incluyen todas las utilidades o pérdidas actuales y de períodos anteriores

### **ff) Plan de incentivos**

El plan de incentivos para Directivos y empleados de la Compañía tiene por objeto (i) recompensar la lealtad, dedicación y desempeño, (ii) incentivar la permanencia de los mismos dentro de la Compañía, ya sea en el desempeño de sus funciones o, en su caso, en aquellas otras funciones a cargo que, periódicamente, determine el Consejo.

Al 31 de diciembre de 2019 la Compañía tiene pendiente la formalización de la asignación aprobada en febrero de 2017, por lo que el ejercicio de la opción es incierto. (Ver Nota 16 a)

El Comité de Prácticas Societarias y Compensaciones tiene a su cargo evaluar el desempeño del Director General y, con la opinión de este último, de los demás funcionarios del equipo ejecutivo y, en su caso, asignar sus prestaciones y paquete de incentivos, incluyendo la posibilidad de recibir acciones de la Sociedad sujeto a cumplimiento con ciertas métricas.

### **gg) Utilidad por acción**

La utilidad por acción de la participación controladora se calcula dividiendo la utilidad neta consolidada de la participación controladora entre el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio. La Compañía no posee valores dilutivos adicionales al plan de acciones, el cual no ha tenido efectos al 31 de diciembre de 2019 y 2018. La utilidad por acción básica y diluida es la misma para los períodos presentados en este estado financiero.

### **hh) Presentación del estado de resultados**

Los costos e ingresos reflejados en el estado consolidado de resultados se presentan de acuerdo con su función, ya que esta clasificación permite un adecuado análisis de los márgenes brutos y operativos. La utilidad de operación de la Compañía se presenta porque es un indicador importante de su desempeño y resultados e incluye ingresos ordinarios, costos y gastos de operación. La Compañía ha decidido presentar en sus estados consolidados de resultados un subtotal de 'Utilidad bruta' el cual concilia con la 'Utilidad neta del año' considerando los rubros de gastos de operación, otros ingresos, gastos e ingresos por intereses, el resultado cambiario y los impuestos a la utilidad.

### **ii) Información por segmentos**

La información por segmentos se presenta de acuerdo con la información que analiza la dirección en la toma de decisiones de la Administración. La información se presenta considerando los tipos de ingreso (vivienda social, vivienda media, acuerdos de concesión, servicios de construcción y otros).

## Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., y Compañías subsidiarias

### jj) Utilidad integral

La utilidad integral incluye la utilidad neta, el efecto de diferencias cambiarias en la conversión de monedas extranjeras y cambios en las obligaciones laborales. Los efectos de estos conceptos se muestran en los estados consolidados de resultados y de utilidad o pérdida integral, como sigue:

	<b>Otras cuentas de capital</b>	
Saldo al 1 de enero de 2018	\$	19,977
Obligaciones laborales		73
Cancelación de conversión de operaciones extranjeras por venta de subsidiaria		(18,581)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	\$	1,469
Obligaciones laborales		(89)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>\$</b>	<b>1,380</b>

Como se menciona en la Nota 1 anterior, el 31 de diciembre de 2018, Homex Global, S.A. de C.V. fue vendida, esta subsidiaria tenía operaciones en el extranjero, por lo que el monto por conversión de dichas operaciones que se presentaba en el capital contable fue cancelado contra resultados.

### 5. Juicio significativo de la Administración al aplicar políticas contables e incertidumbre en estimaciones

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

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

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

#### Juicios significativos de la Administración

- Con base en la información actualmente disponible, la Compañía ha considerado reservar pérdidas fiscales en aquellas subsidiarias donde es poco probable la generación de utilidades fiscales en el corto plazo. Al 31 de diciembre de 2019 la Compañía reservó el 93% de sus pérdidas fiscales acumuladas, (ver Nota 22 c).
- Los estados financieros consolidados han sido preparados asumiendo que la Compañía continúa como negocio en marcha. Ver Nota 27.

## Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., y Compañías subsidiarias

### Incertidumbre en estimaciones

- Probabilidad de cobranza de las cuentas por cobrar de clientes: Las estimaciones de la probabilidad de cobranza impacta la capacidad de la Compañía para reconocer primeramente los ingresos, y luego también el nivel de la reserva para cuentas de cobro dudoso en períodos futuros.
- Recuperabilidad de los Inventarios La Compañía clasifica los inventarios como de naturaleza circulante o no circulante basada, en parte, en sus estimaciones de la actividad de construcción y la intención de venderlos o consumirlos en el ciclo normal de operaciones. Los valores netos realizables de los inventarios, podrían ser sujetos de ajustes basados en las tendencias actuales económicas de la industria de la construcción en México. Ver Nota 27.
- Vida depreciable de los saldos de propiedades, maquinaria y equipo. Ver Nota 4 e)
- Provisión para gastos. La Compañía reconoce una provisión por los gastos de trámites con gobierno que tiene pendientes de concluir, mismos que se les da seguimiento para que una vez finiquitado el trámite y este sea pagado, la provisión es cancelada.

Los resultados actuales podrían variar de los juicios, estimaciones y suposiciones hechas al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

### 6. Disposiciones de negocios

Durante 2018, la Administración decidió la venta de 11 de sus subsidiarias todas en una misma transacción con un tercero no relacionado, con el objetivo de fortalecer la estructura financiera de Homex, así como, apoyar a una mayor eficiencia administrativa; con este proceso la Administración presta mayor atención a su enfoque de negocio de construcción, rentabilidad y logro de objetivos institucionales. Los ingresos y gastos, ganancias y pérdidas relacionadas con la venta de este grupo de subsidiarias asciende a \$1,165,044 y se presentan en el rubro de “otros ingresos” en los estados consolidados de resultados. Ver Nota 20.

A la fecha de la venta 31 de diciembre de 2018, los valores en libros de los activos netos y la contraprestación recibida fueron las siguientes:

	Homex Global 31 /12/18	HXMTD 31 /12/18	Homex Infraestructura 31 /12/18	Homex Mtto 31 /12/18	Otras subsidiarias 31 /12/18	Total 31 /12/18
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ -	\$ 1,116	\$ 529	\$ -	\$ 248	\$ 1,893
Clientes, neto	-	-	43,841	-	-	43,841
Cuentas por cobrar filiales	8,428	175,819	663,170	502,606	4,118,194	5,468,217
Inventarios	-	-	3,589	-	-	3,589
Pagos anticipados	-	-	150	-	-	150
Otros activos circulantes	48	1,196	177,213	1,803	3,991	184,251
<b>Total del activo circulante</b>	<b>8,476</b>	<b>178,131</b>	<b>888,492</b>	<b>504,409</b>	<b>4,122,433</b>	<b>5,701,941</b>
Inversión en asociada	(24,254)	-	(118,916)	-	43	(143,127)
ISR diferido	6,189	39,541	-	-	7,736	53,466
<b>Total del activo no circulante</b>	<b>(18,065)</b>	<b>39,541</b>	<b>(118,916)</b>	<b>-</b>	<b>7,779</b>	<b>(89,661)</b>
Pasivos bancarios a corto plazo y porción circulante de la deuda a largo plazo	-	-	427,013	-	-	427,013

## Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., y Compañías subsidiarias

Cuentas por pagar	3,893	17,897	97,803	13,068	28,276	160,937
Cuentas por pagar filiales	599,834	522,650	758,632	46	3,761,396	5,642,558
Anticipos de clientes para futuras ventas	-	-	323	-	-	323
Otros impuestos por pagar	28,298	2,353	228,836	121,160	116,961	497,608
Impuesto sobre la renta	14,570	7,617	104,704	-	3,720	130,611
<b>Total pasivo a corto plazo</b>	<b>646,595</b>	<b>550,517</b>	<b>1,617,311</b>	<b>134,274</b>	<b>3,910,353</b>	<b>6,859,050</b>
Impuesto sobre la renta diferido	648,443	35,176	(56,682)	(9,958)	(57,160)	559,819
<b>Total pasivo a largo plazo</b>	<b>648,443</b>	<b>35,176</b>	<b>(56,682)</b>	<b>(9,958)</b>	<b>(57,160)</b>	<b>559,819</b>
Porcentaje de participación	100%	100%	100%	100%	100%	
<b>Total de activos netos</b>	<b>\$ (1,304,627)</b>	<b>\$ (368,021)</b>	<b>\$ (791,053)</b>	<b>\$ 380,093</b>	<b>\$ 277,019</b>	<b>\$ (1,806,589)</b>
Contraprestación recibida en efectivo						1
Costos de la transacción, netos						641,544
<b>Utilidad en venta de subsidiarias</b>						<b>\$ (1,165,044)</b>

### 7. Efectivo y equivalentes de efectivo

	2019	2018
Circulante		
Efectivo en bancos y disponibles	\$ 68,703	\$ 42,968
Equivalentes de efectivo	4,497	92,114
	73,200	135,082
Efectivo restringido (a)	(50,558)	(34,860)
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 22,642	\$ 100,222

(b) Estas cuentas se encuentran restringidas por demandas interpuestas contra la Compañía por exempleados principalmente.

El efectivo en bancos está representado primordialmente por depósitos atribuibles a servicios de construcción. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 la Compañía no tiene inversiones.

### 8. Inventarios y costo de ventas

	2019	2018
Terrenos escriturados (ii)	\$ 1,131,537	\$ 1,293,374
Terrenos contratados	635,090	-
Obra en proceso (i)	1,188,941	1,412,708
Materiales de construcción, neto (ii)	36,419	37,533
	2,991,987	2,743,615
Terrenos contratados (iii)	214,658	504,650
	\$ 3,206,645	\$ 3,248,265

i) Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, los costos capitalizados de préstamos relacionados con activos calificables fueron de \$34,994 y \$30,470, respectivamente. El total de costos

## Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., y Compañías subsidiarias

por préstamos relacionados a inventarios vendidos y aplicados al costo de ventas fue de \$8,631 y \$16,160, respectivamente. Durante el 2019 la Compañía dejó de capitalizar préstamos por \$15,132, debido a que los desarrollos dejaron de ser calificables.

- ii) Durante 2019, la Administración de la Compañía llevó a cabo la reclasificación de largo plazo al corto plazo de los inventarios que se encuentran garantizando deudas, cuentas por pagar vencidas en procesos de formalización y aquella que tiene la intención de vender o consumir en su ciclo normal de operaciones. Así mismo la Administración de la Compañía llevó a cabo la reclasificación a corto plazo de terrenos y obra al 31 de diciembre de 2018, para efecto de comparación.
- iii) Durante 2018 la Compañía realizó un estudio sobre el valor neto de realización de terrenos contratados, mismos que fueron ajustados por \$784,054, dicho monto se presenta en el rubro de “otros gastos” en los estados consolidados de resultados.

Existen terrenos y obras en proceso ubicadas en el Estado de México, Durango, Nayarit, Baja California Norte garantizando deudas al 31 de diciembre de 2019 y 2018 por \$1,554,126 y \$ 1,469,416 respectivamente.

### Costo de ventas

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Costo de vivienda	\$ 767,308	\$ 746,019
Costo de servicios de construcción	126,325	25,324
Costo de terrenos y locales	22,326	21,805
Costo paquete de viviendas	46,262	37,410
Costo de otros servicios	20,210	15,113
	<u>\$ 982,431</u>	<u>\$ 845,671</u>

### 9. Pagos anticipados

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anticipos a proveedores	\$ 111,136	\$ 119,880
Anticipo a cuenta de terrenos	7,899	9,494
	<u>\$ 119,035</u>	<u>\$ 129,374</u>

### 10. Otros activos circulantes

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Impuestos por recuperar	\$ 28,714	\$ 583
Deudores diversos	22,672	43,410
	<u>\$ 51,386</u>	<u>\$ 43,993</u>

### 11. Activos disponibles para su venta

El saldo al 31 de diciembre de 2018 por \$163,620 correspondía al monto que la Compañía separó de su inventario de tierra y obra ubicada en Los Cabos, Baja California y se comprometió a dar como indemnización por la venta de once subsidiarias, mismo que entregó en 2019.

## Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., y Compañías subsidiarias

### 12. Propiedades, maquinaria y equipo

a) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las propiedades, maquinaria y equipo, se integran como se muestra a continuación:

	Terrenos y edificios	Maquinaria y equipo	Otros activos fijos	Total
<b>Costo o valuación:</b>				
Al 1 de enero de 2018	\$ 38,852	\$ 572,602	\$ 111,770	\$ 723,224
Adiciones	-	92,860	164,092	256,952
Bajas	(38,852)	(575,809)	(113,670)	(728,331)
Al 31 de diciembre de 2018	\$ -	\$ 89,653	\$ 162,192	\$ 251,845
Adiciones	-	7,748	15,234	22,982
Bajas	-	(5,040)	(943)	(5,983)
<b>Al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 92,361</b>	<b>\$ 176,483</b>	<b>\$ 268,844</b>
<b>Depreciación:</b>				
Al 1 de enero de 2018	\$ 4,726	\$ 487,597	\$ 90,433	\$ 582,756
Depreciación	619	7,783	4,197	12,599
Bajas	(5,345)	(494,820)	(93,944)	(594,109)
Al 31 de diciembre de 2018	\$ -	\$ 560	\$ 686	\$ 1,246
Depreciación	-	493	8,154	8,647
Bajas	-	(122)	(180)	(302)
<b>Al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 931</b>	<b>\$ 8,660</b>	<b>\$ 9,591</b>
Activos por derecho de uso, neto	\$ 7,167	\$ -	\$ 929	\$ 8,096
<b>Valor neto en libros:</b>				
Al 31 de diciembre de 2019	<b>\$ 7,167</b>	<b>\$ 91,430</b>	<b>\$ 168,752</b>	<b>\$ 267,349</b>
Al 31 de diciembre de 2018	<b>\$ -</b>	<b>\$ 89,093</b>	<b>\$ 161,506</b>	<b>\$ 250,599</b>

b) En 2019 la Compañía llevó a cabo el reconocimiento de los arrendamientos por concepto uso de oficinas corporativas y equipo de cómputo de conformidad con la IFRS 16, reconociendo el activo por derecho de uso amortizable a lo largo de la duración de los contratos de arrendamiento de 4 años y 3 años respectivamente (ver Nota 3.1). Al 31 de diciembre de 2019, los valores de uso se incluyen en la integración de propiedades, maquinaria y equipo como se muestra en la tabla anterior.

c) Durante 2018 el equipo de transporte aéreo y la maquinaria y equipo fue vendido junto con el resto de los otros activos fijos que incluyen equipo de transporte, equipo de oficina, mobiliario y equipo, equipo de cómputo y equipo de comunicación a un tercero no relacionado.

d) La depreciación de los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018 ascendió a \$8,647 y \$11,829, respectivamente y se presenta en los estados consolidados de resultados adjunto como parte de las siguientes cuentas:

	2019	2018
Costo de ventas	\$ 2,606	\$ 756
Gastos de administración	6,041	11,073
	<b>\$ 8,647</b>	<b>\$ 11,829</b>

## Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., y Compañías subsidiarias

### 13. Instrumentos financieros

#### 13.1 Activos y pasivos financieros a costo amortizado

En la tabla siguiente se muestra una comparación por clase de instrumentos financieros de los valores en libros y valores razonables que se tiene en los estados de posición financiera consolidados al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

	Valor en libros		Valor razonable	
	2019	2018	2019	2018
<b>Activos financieros</b>				
Clientes, neto	\$ 30,914	\$ 52,550	\$ 30,914	\$ 52,550
Efectivo y equivalentes de efectivo	73,200	135,082	73,200	135,082
<b>Total activos financieros</b>	<b>\$ 104,114</b>	<b>\$ 187,632</b>	<b>\$ 104,114</b>	<b>\$ 187,632</b>
<b>Pasivos financieros</b>				
Total deuda	650,395	572,974	650,395	572,974
Cuentas por pagar	3,150,348	3,329,933	3,150,348	3,329,933
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>\$ 3,800,743</b>	<b>\$ 3,902,907</b>	<b>\$ 3,800,743</b>	<b>\$ 3,902,907</b>

Los valores razonables de los activos y pasivos financieros se aproximan a su valor en libros derivado de los vencimientos a corto plazo de estos instrumentos, y se incluyen al importe al cual el instrumento puede ser intercambiado en transacciones entre partes interesadas, diferentes a una venta forzada o de liquidación.

#### 13.2 Deuda bancaria

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los préstamos bancarios a corto y largo plazo con instituciones financieras se integran de la siguiente manera:

	2019	2018
Lagatus, S.A. de C.V., SOFOM ENR (i)	\$ 605,732	\$ 568,139
Saberia, S.A de C.V. (ii)	35,000	-
Pyfil, S.A de C.V. (iii)	4,560	-
Intereses por pagar	5,103	4,835
Total de deuda	\$ 650,395	\$ 572,974
Porción circulante de la deuda	(615,395)	(12,634)
Deuda a largo plazo	\$ 35,000	\$ 560,340

- (2) Línea de crédito revolvente de hasta \$600 millones de pesos garantizada con inventarios modificada el 6 de noviembre de 2017 a una tasa fija del 10% anual y vencimiento el 17 de marzo de 2020. Al 31 de diciembre de 2019 la Compañía se encuentra excedida en el monto aprobado por lo que a esta fecha tenía pláticas para modificar los términos de la deuda. Ver Nota 28.
- (3) Línea de crédito otorgada por Saberìa, S.A. de C.V. hasta por un monto de \$40,000, el 23 de julio de 2019, a una tasa de interés anual del 18% con vencimiento el 22 de julio de 2021.

## Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., y Compañías subsidiarias

- (4) Línea de crédito otorgada por Pyfi1, S.A de C.V. hasta por un monto de \$10,000, el 12 de agosto de 2019, a una tasa de interés anual del 18% con vencimiento el 21 de agosto de 2021.

### **13.3 Línea de crédito infraestructura**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
INFONAVIT a través de la división fiduciaria del Banco privado a)	\$ 257,230	\$ 185,621

- a) Línea de crédito, otorgada por Banco Interacciones, S.A. el 11 de marzo de 2016 a una tasa TIIE28D más 6.67% con vencimiento el 15 de julio de 2021.

El valor de la TIIE, tasa que se determina diariamente y es publicada por el Diario Oficial de la Federación, al 31 de diciembre de 2019 y 2018 fue de 7.5555% y 8.5897%, respectivamente.

### **14. Obligaciones laborales**

Ley Federal del Trabajo en su artículo 162, establece que los trabajadores de planta tienen derecho al pago del beneficio de prima de antigüedad, que deberá otorgárseles, a ellos o a sus beneficiarios, independientemente de cualquier otra prestación que les corresponda.

La Compañía en apego a la Ley Federal del Trabajo (Art. 162) y a la Norma de Beneficios a empleados (NIC 19) registra el pasivo por prima de antigüedad, mediante un estudio actuarial realizado por un actuario independiente.

La conciliación de la OBD con los montos presentados en el estado de posición financiera para cada año que se reporta se muestra a continuación:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Obligación de beneficio definida 1 enero	\$ 1,603	\$ 1,985
Costo de servicio actual	182	274
Costo de interés	153	165
Pérdidas (ganancias) actuariales por cambios en supuestos	89	(875)
Beneficios pagados	(94)	-
Costos de servicios pasados	-	54
<b>Obligación de beneficios definidos 31 de diciembre</b>	<b>\$ 1,933</b>	<b>\$ 1,603</b>

### **Estimados y supuestos**

#### **Obligaciones por beneficios definidos**

Los supuestos actuariales significativos utilizados en la determinación de la obligación por beneficios definidos son la tasa de descuento, tasa de incremento salarial y la expectativa de vida promedio. Dichos supuestos se muestran a continuación:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Tasa de descuento al 31 diciembre	6.97% a 7.01%	8.90%
Tasa de crecimiento salarial	4.54% a 6.34%	4.54% a 6.34%
Expectativa de vida promedio:		
– Hombres, 45 años a la fecha de reporte	43.29%	43.29%
– Mujeres, 45 años a la fecha de reporte	10.31%	10.31%

## Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., y Compañías subsidiarias

Estos supuestos fueron desarrollados por la Administración con la ayuda de actuarios independientes. Los factores de descuento se determinan al cierre de cada ejercicio haciendo referencia a los rendimientos del mercado de bonos gubernamentales a largo plazo denominados en moneda nacional (MXN). Otros supuestos se basan en parámetros de referencia actual y la experiencia histórica de la Administración.

El valor presente de la OBD se midió utilizando el método del crédito unitario proyectado (CUP).

El promedio ponderado de duración de la OBD al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es de 4.85 a 5.38 años y 4.31 a 5.15 años, respectivamente.

### Gastos del plan de obligaciones de beneficios definidos

Los montos reconocidos en resultados relacionados con los planes de beneficios definidos de la Compañía son los siguientes:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Costo por servicios actuales	\$ 182	\$ 274
Costo por servicios pasados	-	54
Gasto por intereses neto	153	164
Efecto por liquidación	(94)	-
Remediación	-	(801)
<b>Total de gastos reconocidos en resultados</b>	<b>\$ 241</b>	<b>\$ (309)</b>

El costo por los servicios actuales y el costo por los servicios pasados se incluyen en los gastos por beneficios a empleados. El gasto por intereses neto se incluye en los costos financieros.

Los montos reconocidos en otras partidas de la utilidad integral, relacionadas con los planes de beneficios a los empleados de la Compañía, son los siguientes:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Resultados actuariales derivadas de cambios en supuestos	\$ 1,469	\$ 1,396
(Pérdidas) ganancias actuariales	(89)	73
<b>Total de ingresos reconocidos en otras partidas de la utilidad integral</b>	<b>\$ 1,380</b>	<b>\$ 1,469</b>

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el ingreso de \$1,380 y \$1,469, respectivamente, que resulta de la remediación del pasivo/activo por beneficios definidos ha sido incluido en el estado consolidado de utilidad integral, dentro de las partidas que no se reclasificarán posteriormente a resultados.

### Cambios en los supuestos actuariales significativos

Los supuestos actuariales significativos para la determinación de las obligaciones por beneficios definidos son la tasa de descuento, la tasa de crecimiento salarial y la expectativa de vida promedio. El cálculo del pasivo neto por beneficios definidos es sensible a estos supuestos; sin embargo, los posibles efectos por cambios en estos supuestos actuariales se consideran irrelevantes:

El valor presente de las obligaciones por beneficios definidos calculado con el mismo método (crédito unitario proyectado) así como la obligación por beneficios definidos reconocida en el estado de posición financiera. Los

## Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., y Compañías subsidiarias

análisis de sensibilidad se basan en un cambio en un supuesto sin cambiar el resto de los supuestos. Este análisis puede no ser representativo de la variación real en la obligación por beneficios definidos, ya que es poco probable que el cambio en los supuestos se produzca en forma aislada unos de otros ya que algunos de los supuestos pueden estar correlacionados.

### 15. Cuentas por pagar

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Proveedores	\$ 330,336	\$ 317,801
Créditos con plazos vencidos en proceso de formalización (concurso mercantil)	790,383	790,383
Trámites con gobiernos estatales y municipales (1)	219,719	219,719
Provisión Convenio Homex (2)	557,850	558,966
Líneas de crédito revolviente (concurso mercantil) (3)	190,746	389,078
Programa de fomento a la vivienda (4)	512,640	524,913
Deuda a empleados y otras provisiones laborales	181,609	175,107
Provisión indemnización por venta de subsidiarias	150,775	349,195
Otros acreedores y gastos provisionados (5)	397,899	179,878
Pasivos por derecho de uso (ver Nota 3.1 y 12)	8,096	-
	<u>\$ 3,340,053</u>	<u>\$ 3,505,040</u>

(6) La Compañía registra una provisión por los gastos devengados y por los cuales se estima una salida de recursos por concepto de trámites con gobierno algunos conceptos de estos trámites son por alumbrado público, infraestructura eléctrica, prediales, infraestructura sanitaria, entre otros.

(7) Mediante convenio con fecha 30 de septiembre de 2016, Homex reconoce tener un adeudo, con un fideicomiso y sus integrantes (fideicomitentes y fideicomisarios) cuyo objeto es la construcción y venta de casas de uso habitacional, por la cantidad de \$565,828. En el mismo convenio, el fideicomiso y sus integrantes acuerdan un derecho a favor de la Compañía de exclusividad para la construcción y venta de un paquete de casas y con el producto de esta venta la deuda será liquidada mediante un equivalente del 10% de los ingresos obtenidos. Con fecha 31 de marzo de 2020 la Compañía celebró la terminación anticipada y sus derechos y obligaciones se quedaron sin efectos. Ver Nota 28.

(8) La Compañía obtuvo líneas de crédito para operaciones de factoraje de proveedores con Nacional Financiera SNC, de las cuales al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el saldo es por \$190,746 y \$389,078.

Durante 2018 la Compañía realizó pagos por \$361,487, el saldo restante sigue estando garantizado con terrenos ubicados en el Estado de México, Durango, Nayarit y Baja California Norte.

(9) La Compañía participó en un programa de fomento a la vivienda con el INFONAVIT; derivado de dicho programa la Compañía adeudaba al 31 de diciembre de 2018, un monto de \$524,913. Dicha deuda se cubriría mediante un convenio de pago celebrado con el INFONAVIT en el cual se estipuló realizar 48 pagos mensuales, iniciando en agosto de 2015.

Con fecha 12 de abril de 2019 la Compañía y el INFONAVIT celebraron un convenio de reconocimiento de adeudo y dación en pago de 8 inmuebles propiedad de la Compañía y de un tercero relacionado. Como resultado del convenio a esta fecha, la Compañía reconoce tener un adeudo por la cantidad de \$467,682 a favor del tercero relacionado por los terrenos entregados, misma que se pagará mediante el otorgamiento de cierto número de acciones comunes de Homex, S.A.B. de C.V., según fue aprobado por el comité de prácticas societarias y compensaciones y por el Consejo de Administración de la Compañía el 22 de octubre de 2019. A la fecha, la Compañía continúa el proceso de actualización de Capital Social ante la

## Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., y Compañías subsidiarias

C.N.B.V., para poder hacer entrega de las acciones correspondientes, asimismo se encuentra en proceso de cambio de propietario en el registro público de la propiedad los terrenos propios con valor pactado de \$44,778.

- (10) El 31 de diciembre de 2018 la Compañía vendió 11 subsidiarias (ver Nota 2a) y de acuerdo con el contrato de compra venta se acordó que a efecto de contribuir con los costos máximos de operación, administrativa, contable y fiscal que el comprador habrá de incurrir en relación con las empresas compradas, se le indemnizó por el monto de \$349,195.

### 16. Capital contable

#### e) Capital Social

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las acciones representativas del capital social de Homex está integrado por 5,564,874,201<sup>16</sup> acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, serie única, de las cuales 33,586,931 corresponden al capital social fijo “Clase I” que se encuentra íntegramente suscrito y pagado y 5,531,287,270 corresponden al capital variable “Clase II”. De estas últimas acciones únicamente se encuentran suscritas y pagadas 5,232,169,200 acciones y el resto corresponde 174,722,000 acciones no pagadas “Clase II” del plan de incentivos, mismas que están suscritas vía fideicomiso, y 124,396,100 acciones no pagadas “Clase II” del plan de acciones a acreedores comunes, mismas que están suscritas vía fideicomiso.

La Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas celebrada el 30 de abril de 2019, resolvió entre otros, aprobar un incremento del capital social en su parte variable por la cantidad de \$2,015,000,000.00 M.N., mediante la emisión de 9,595,238,095, acciones de tesorería con valor de \$0.21 M.N. (21/100 centavos de pesos, moneda nacional), necesarias y suficientes para llevar a cabo la i) capitalización de ciertos pasivos adeudados por la Compañía y/o sus subsidiarias en favor de diversos acreedores y ii) la inyección de capital de nuevos recursos líquidos por parte de ciertos inversionistas y/o accionistas. Respetando y observando el derecho de preferencia de los actuales accionistas. A la fecha de emisión y autorización de estos estados financieros no se han tenido las condiciones necesarias para su suscripción. La Administración estima que en la próxima asamblea de accionistas se pueda contar con una conclusión sobre esta resolución

En Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas celebrada el 26 de abril de 2018, se resolvió iniciar los actos tendientes a la implementación de la concentración de la totalidad de las acciones representativas del capital social de la Compañía (Split inverso), utilizando un factor de conversión de una acción nueva por cada cien acciones entonces existentes. En esa misma Asamblea se acordó la cancelación de 399,754,308 acciones que se encontraban en tesorería para suscripción de los accionistas con derecho de preferencia, debido a que las mismas no fueron suscritas por los accionistas de la Sociedad conforme a lo previsto en, y de manera consistente con, el aviso a los accionistas publicado el 9 de marzo de 2018 referente a ciertas resoluciones aprobadas en la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 29 de septiembre de 2017, entre ellas, (i) la emisión de 400'000,000 (cuatrocientos millones) de acciones representativas del capital social de la Sociedad, mismas que se autorizaron para cubrir el aumento del capital social autorizado por \$400,000,000.00 M.N. cuatrocientos millones de pesos 00/100, moneda nacional), para que los accionistas de la Sociedad ejercieran su derecho de preferencia y pudieran suscribir y pagar dichas acciones en relación al aumento total de capital social de la Sociedad, en su parte variable, acordado por dicha Asamblea de Accionistas en la fecha antes mencionada. La Sociedad realizó las publicaciones y acciones requeridas para el ejercicio del referido derecho de preferencia donde fueron suscritas 245,692 (doscientas cuarenta y cinco mil seiscientos noventa y

<sup>16</sup> A la fecha, la concentración de la totalidad de las acciones representativas del capital social de la Sociedad (Split Inverso) utilizando un factor de conversión de una acción por cada cien acciones existentes ordenado por la Asamblea General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 26 de abril de 2018 aún está pendiente de implementarse, estando debidamente facultado el Consejo de Administración de la Sociedad, por conducto de su Comité de Prácticas Societarias y Compensaciones, para determinar la fecha y mecanismos para llevar a cabo dicha concentración.

## **Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., y Compañías subsidiarias**

dos) acciones, en los plazos previstos en términos de los estatutos de la Sociedad y de la ley aplicable para el ejercicio de dicho derecho.

### Plan de Incentivos:

El 16 de febrero de 2017, el Comité de Prácticas Societarias y Compensaciones de la Sociedad aprobó, respecto del total de 1,747,220 de acciones suscritas en el fideicomiso, la asignación únicamente de 14,772,018 acciones representativas del Capital Social de Homex a favor de directivos clave y empleados de Homex. Al 31 de diciembre de 2019 la Compañía tiene pendiente la formalización de la asignación aprobada en febrero por lo que el ejercicio de la opción por parte de directivos clave y empleados de Homex es incierta.

### Plan de Opciones para Acreedores Comunes:

En 2015 se emitieron 124,396,130 acciones ordinarias nominativas, sin expresión de valor nominal, para ser destinadas al establecimiento de cierto Plan de Opciones para Acreedores Comunes, según lo determinado en los convenios concursales de la Compañía y sus subsidiarias del 2015, y sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones suspensivas y métricas, precisamente en cumplimiento a lo dispuesto en los convenios concursales y a lo resuelto por la Asamblea de Accionistas celebrada el 29 de junio del 2015. Dichas acciones se encuentran afectadas en propiedad fiduciaria y suscrita por el Fideicomiso CIB/2301 para los efectos de dicho Plan, según sea el caso.

#### f) Distribución de utilidades

##### Cuenta de utilidad fiscal neta (CUFIN)

Al 31 de diciembre de 2019, el saldo de la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN) de las subsidiarias asciende a \$6,122,296. La CUFIN individual al 31 de diciembre de 2019 asciende a \$552,955. La distribución de dividendos o utilidades a los accionistas que provengan de esta CUFIN no generarán impuesto sobre la renta, hasta que dicha cuenta se agote.

A partir del ejercicio 2014, los dividendos pagados a personas físicas y residentes en el extranjero están sujetos a un impuesto del 10%, mismo que tiene el carácter de pago definitivo. Esta regla aplica únicamente a la distribución de utilidades que se generen a partir del 1 de enero 2014.

En el caso de dividendos no provenientes de CUFIN, además de lo anterior, seguirán siendo sujetos al pago de ISR a cargo de la entidad, determinado con base en la tasa general de ley, mismo que tiene la característica de definitivo y podrá acreditarse contra el impuesto sobre la renta del ejercicio y de los dos siguientes.

El saldo de estas cuentas es susceptible de actualizarse hasta la fecha de distribución utilizando el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC).

#### g) Reducciones de capital

Al 31 de diciembre de 2019, el saldo actualizado de la Cuenta de Capital de Aportación Actualizado (CUCA) de las subsidiarias e individual asciende a \$44,987,619 y \$8,657,603, respectivamente. En el caso de reembolso o reducciones de capital a favor de los accionistas, el excedente de dicho reembolso sobre este importe tendrá el tratamiento fiscal de una utilidad distribuida.

En caso de que el capital contable sea superior al saldo de la CUCA, el diferencial será considerado como un dividendo o utilidad distribuida sujeta al pago del impuesto sobre la renta. Si las utilidades antes mencionadas proceden de CUFIN, no habrá impuesto corporativo a pagar por la reducción o reembolso de capital. En caso contrario, deberá darse el tratamiento de dividendos o utilidades distribuidas.

## Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., y Compañías subsidiarias

- h) Las utilidades retenidas incluyen la reserva legal. De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles, de las utilidades netas del ejercicio debe separarse un 5% como mínimo para formar la reserva legal, hasta que su importe ascienda al 20% del capital social a valor nominal. La reserva legal puede capitalizarse, pero no debe repartirse a menos que se disuelva la Sociedad, y debe ser reconstituida cuando disminuya por algún motivo. El saldo de la reserva legal al 31 de diciembre de 2019 y 2018 asciende a \$85,088, mismo que forma parte del saldo de pérdidas acumuladas, que se presenta en los estados consolidados de posición financiera adjuntos.

### 17. Transacciones y saldos en moneda extranjera

- a) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la posición monetaria en moneda extranjera es como sigue:

		31 de diciembre de 2019		31 de diciembre de 2018
		Miles de dólares		Miles de dólares
Activos monetarios	Dlls	30	Dlls	30
Pasivos monetarios		(4,425)		(4,615)
Posición pasiva, neta		(4,395)		(4,585)
	\$	(82,908)	\$	(90,101)

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

	6 de abril 2020	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Dólar estadounidense	24.6938	18.8727	19.6512

### 18. Información por segmentos

La Compañía no genera reportes individuales por vivienda de interés social, vivienda media y residencial. La siguiente información por segmentos se presenta acorde a la información que utiliza la Administración para efectos de toma de decisiones. La Compañía segrega la información financiera por segmentos (vivienda de interés social, vivienda de interés medio, vivienda residencial, servicios de construcción y otros), considerando la estructura operacional y organizacional del negocio (la cual se estableció acorde a los modelos de las viviendas que se explican en el siguiente párrafo), conforme a la normatividad de la IFRS 8, Información financiera por segmentos.

#### Descripción general de los productos o servicios

La industria de los desarrolladores de vivienda en México se divide en tres sectores operativos dependiendo del costo de las viviendas: vivienda de interés social, vivienda media y vivienda residencial. Se considera que el precio de la vivienda de interés social fluctúa en un rango entre \$200 y \$486, en tanto que el precio de la vivienda media fluctúa entre \$487 y \$851, y el precio de la vivienda residencial es superior a \$851. Actualmente, la Compañía se enfoca en proporcionar a sus clientes vivienda de interés social y vivienda media. Por lo tanto, los segmentos operativos que se muestran con mayor detalle son los del segmento de vivienda de interés social y del segmento de vivienda media de acuerdo con los lineamientos de IFRS 8, Información financiera por segmentos.

## Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., y Compañías subsidiarias

Durante 2019 y 2018, el precio promedio de venta de las viviendas de interés social fue de aproximadamente \$360 y \$299. Una vivienda de interés social típica incluye cocina, sala-comedor, de dos a tres recámaras y un baño.

Durante 2019 y 2018, el precio promedio de venta de las viviendas de tipo medio fue de aproximadamente \$618 y \$617. Una vivienda media típica incluye cocina, comedor, sala, entre dos y tres recámaras y un baño completo y un medio baño.

Durante 2019 y 2018, el precio promedio de venta de viviendas de tipo residencial fue de aproximadamente \$1,142 y \$1,215. Una vivienda residencial típica incluye cocina, comedor, sala, tres recámaras, área de servicio y dos baños completos y un medio baño.

Los ingresos por servicios de construcción incluyen ingresos por los servicios de construcción proporcionados a terceros. Los otros ingresos incluyen ingresos por venta de bienes y servicios a terceros.

La siguiente tabla muestra los principales rubros de la información por segmentos por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018:

<b>2019</b>				
	<b>Ingresos</b>	<b>Depreciación</b>	<b>Pérdida de Operación</b>	<b>Gastos por Intereses</b>
Viviendas:				
Social	\$ 652,000	\$ 4,771	\$ 148,024	\$ 32,345
Media	153,022	1,120	34,741	7,591
Residencial	187,655	1,373	42,604	9,309
Total viviendas	<u>992,677</u>	<u>7,264</u>	<u>225,369</u>	<u>49,245</u>
Ingresos por construcción	119,441	874	(6,884)	5,925
Lotes comerciales	19,011	139	(3,315)	943
Paquetes de viviendas	31,268	229	(14,994)	1,551
Otros ingresos	19,407	141	(803)	964
Total	<u>\$ 1,181,804</u>	<u>\$ 8,647</u>	<u>\$ 199,373</u>	<u>\$ 58,628</u>
<b>2018</b>				
	<b>Ingresos</b>	<b>Depreciación</b>	<b>Pérdida de Operación</b>	<b>Gastos por Intereses</b>
Viviendas:				
Social	\$ 214,256	\$ 2,359	\$ 52,133	\$ 24,020
Media	486,152	5,353	118,290	54,503
Residencial	285,500	3,144	69,467	32,007
Total viviendas	<u>985,908</u>	<u>10,856</u>	<u>239,890</u>	<u>110,530</u>
Ingresos por construcción	25,185	277	(140)	2,823
Lotes comerciales	26,498	292	4,693	2,971
Paquetes de viviendas	29,000	319	(8,410)	3,251
Otros ingresos	7,611	85	(7,502)	854
Total	<u>\$ 1,074,202</u>	<u>\$ 11,829</u>	<u>\$ 228,531</u>	<u>\$ 120,429</u>

## Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., y Compañías subsidiarias

Los ingresos por segmento fueron basados en las ventas que representa cada segmento del total de las ventas consolidadas. El gasto de depreciación fue alojado a cada segmento utilizando las mismas bases que los ingresos. La utilidad de operación está registrada en cada segmento utilizando la misma base como la de ingresos. Los gastos financieros se asignan a cada segmento utilizando la misma base que los ingresos.

La Compañía no segrega su estado de posición financiera ni su estado de flujos de efectivo por segmento operativo.

### 19. Gastos de operación

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Gastos de administración	\$ 165,196	\$ 287,806
Gastos de operación y mantenimiento	23,456	42,962
Gastos de venta	148,970	106,530
	<u>\$ 337,622</u>	<u>\$ 437,298</u>

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Sueldos y beneficios al personal	\$ 59,200	65,392
Gastos de operación y mantenimiento	23,456	42,962
Impuestos por sueldos	9,572	23,115
Honorarios	57,128	79,847
Otros	178,968	205,592
Depreciación (ver Nota 12)	6,041	11,073
Arrendamientos	3,016	9,626
Obligaciones laborales (ver Nota 14)	241	(309)
	<u>\$ 337,622</u>	<u>\$ 437,298</u>

### 20. Otros gastos (ingresos), neto

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Costo de obra no capitalizable	\$ 428,612	\$ 96,109
Ajuste por estimaciones de obligaciones	39,969	(1,572,956)
Venta de activo fijo	(20,469)	122,499
Dación en pago	(54,998)	(136,301)
Notarios FOVISSSTE	(97,029)	175,566
Ganancia en venta de subsidiarias	-	(1,165,044)
Terrenos contratados	-	784,054
Lotes comerciales	-	383,960
Obra y tierra	-	37,219
Otros ingresos, neto	(54,061)	(76,005)
	<u>\$ 242,024</u>	<u>\$ (1,350,899)</u>

### 21. Gastos por intereses

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Intereses	\$ 53,854	\$ 113,842

## Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., y Compañías subsidiarias

Comisiones y gastos por financiamiento	<u>4,774</u>	<u>6,587</u>
	<u>\$ 58,628</u>	<u>\$ 120,429</u>

### 22. Impuestos a la utilidad

De acuerdo con la ley de impuestos mexicana, la Compañía está sujeta al Impuesto sobre la Renta (“ISR”) y presenta sus declaraciones de impuestos por cada entidad en lo individual y los resultados fiscales son combinados en los estados financieros consolidados que se presentan.

La Compañía causa el ISR en forma individual y en la consolidación contable se suman los resultados fiscales correspondientes de cada una de las compañías subsidiarias. Conforme a la ley de ISR vigente la tasa de ISR para 2019 y años posteriores es del 30%.

d) Durante los años 2019 y 2018 el impuesto a la utilidad se integra como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
ISR:		
Corriente	\$ -	\$ 95,560
Diferido	<u>(948,046)</u>	<u>70,115</u>
	<u>\$ (948,046)</u>	<u>\$ 165,675</u>

Para la determinación del ISR diferido al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Compañía aplicó las tasas que estuvieron vigentes en dichos periodos y de acuerdo con sus fechas estimadas de reversión.

e) Los principales conceptos que originan el saldo del pasivo por ISR diferido al 31 de diciembre de 2019 y 2018, son los que se muestran a continuación:

	<u>Estado consolidado de posición</u>		<u>Estado consolidado de resultados</u>	
	<u>financiera al 31 de diciembre de</u>		<u>por el año de</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
ISR Diferido				
Pérdidas fiscales por amortizar	\$ 2,398,094	\$ 2,073,402	\$ 324,692	\$ 24,911
Otras cuentas por pagar	58,702	78,827	(20,125)	(7,563)
Provisión de pasivos	91,387	65,262	26,125	-
Impuestos no pagados	13,208	22,013	(8,805)	(114,976)
Recargos no pagados	47,755	7,159	40,596	(61,837)
Estimación para cuentas incobrables	28,992	28	28,964	(590,032)
Pasivos por obligaciones laborales	-	481	(481)	(94)
Participación de los trabajadores en las utilidades	190	190	-	-
Otros pasivos	11,948	17,218	(5,270)	8,450
Obra en proceso, inventarios inmobiliarios y pasivo adicional	(444,170)	(1,129,314)	685,144	601,246
Propiedades, maquinaria y equipo	(1,582)	(6,072)	4,490	(11,571)
Pagos anticipados	42,804	543	42,261	3,388

## Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., y Compañías subsidiarias

Impuesto sobre la renta diferido activo, neto.	\$ 2,247,328	\$ 1,129,737	\$ 1,117,591	\$ (148,078)
Menos:				
Reserva por recargos de partidas inciertas		458	(458)	193
Reserva por recargos posibles condonados		3,923	(3,923)	(45,274)
Reserva de pérdidas fiscales	2,247,328	2,073,402	173,926	24,911
Reserva incobrables	-	-	-	(57,793)
Total de Impuesto sobre la renta diferido activo (pasivo), neto.	\$ -	\$ (948,046)	\$ 948,046	\$ (70,115)

c) Al 31 de diciembre de 2019, las pérdidas fiscales pendientes de amortizar por los próximos diez años ascienden a \$7,993,647. Derivado de la incertidumbre de la recuperación de las pérdidas fiscales, el importe total no ha sido reconocido como impuesto sobre la renta diferido activo al 31 de diciembre de 2019 y 2018; por lo que la Administración de la Compañía, de forma conservadora, ha decidido constituir una reserva sobre el efecto diferido activo que generan las pérdidas fiscales por \$2,247,328 y \$2,073,402 al 31 de diciembre de 2019 y 2018, respectivamente.

Las cifras al 31 de diciembre de 2019 y las fechas de vencimiento de las pérdidas fiscales por amortizar, se muestran a continuación:

Año de expiración	2019
2020	\$ 440,502
2021	525,134
2022	317,906
2023	621,050
2024	1,537,534
2025	1,588,180
2026	1,683,952
2027	531,424
2028	432,987
2029	314,978
	<b>\$ 7,993,647</b>

### 23. Otros impuestos por pagar

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 los otros impuestos por pagar se integran como sigue:

	2019	2018
ISR	\$ 2,218	\$ 1,742
Estimaciones de obligaciones	-	3,613
IMSS	2,525	2,756
INFONAVIT	2,130	2,305
IVA	183,360	120,385
Otros impuestos y derechos (i)	1,109,279	903,220
	<b>\$ 1,299,512</b>	<b>\$ 1,034,021</b>

## **Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., y Compañías subsidiarias**

(ii) La Compañía presentó ante las Autoridades del Instituto Mexicano del Seguro Social (“IMSS”), Servicios de Administración Tributaria (“SAT”) y Secretaría de Administración y Finanzas un procedimiento para obtener la condonación o en su defecto una quita para reducir el monto a pagar de los impuestos reconocidos en la sentencia de Concurso Mercantil fechada el 3 de julio de 2015. Dicho procedimiento fue renovado con fecha 08 de febrero de 2018 por recomendaciones de los abogados. Al 31 de diciembre de 2019 la compañía continúa con las gestiones para la aceptación de la solicitud realizada a dichas autoridades en los términos de los acuerdos concursales.

### **24. Contingencias y compromisos**

#### *Garantías de construcción*

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

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

#### *Compromisos*

La Compañía tiene contratos de arrendamiento por las oficinas de ventas ubicadas en diferentes ciudades de la República Mexicana, así como por el arrendamiento de las oficinas corporativas; todos los contratos se celebran solo por un año y se renuevan a su vencimiento.

#### *Otras Contingencias*

- d) La Autoridad fiscal en México tiene el derecho de llevar a cabo a la fecha de emisión de los estados financieros revisiones de los impuestos pagados por las compañías mexicanas por un período de cinco años contado a partir de la fecha de presentación de la declaración anual normal o complementaria; por lo tanto a la fecha de emisión de los estados financieros, los años fiscales desde 2014 están sujetos a una posible revisión, y, en su caso, aquellos ejercicios respecto de los cuales la Compañía hubiese presentado declaración anual complementaria durante 2014 y hasta la fecha.
- e) De acuerdo con la LISR, las empresas que realicen operaciones con partes relacionadas, residentes en el país o en el extranjero, están sujetas a limitaciones y obligaciones fiscales, en cuanto a la determinación de los precios pactados. La Compañía a la fecha de emisión de los estados financieros consolidados se encuentra en proceso de obtención de un estudio de precios de transferencia que soporte que las operaciones sean equiparables a los que se utilizan con o entre partes independientes en operaciones comparables, cabe mencionar que la Administración estima que las operaciones realizadas, se encuentran dentro de los rangos de mercado en sus operaciones comparables como si se realizaran entre partes independientes y han cumplido razonablemente con lo establecido en la Ley del LISR.
- f) En relación con ciertas investigaciones que la Comisión de Valores de los Estados Unidos de América (SEC, por sus siglas en inglés) el día 3 de marzo de 2017, la Compañía informó que alcanzó un acuerdo con la SEC, sin admitir, ni negar, los reclamos (on a neither-admit-nor-deny basis), sobre la investigación relativa a reportes financieros, control interno y registros contables sobre el reconocimiento de ingresos y costos derivados de la venta de inmuebles durante el periodo de 2010-2013. Así mismo, el día 30 de marzo, Homex

## Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., y Compañías subsidiarias

informó que la Corte de Distrito de los Estados Unidos de América aprobó el acuerdo alcanzado entre la SEC y la Compañía en relación a la investigación antes mencionada. La Compañía no fue sancionada económicamente; sin embargo, ha sido restringido su acceso al mercado de valores en los Estados Unidos.

### *Demandas legales*

La Compañía está sujeta a procedimientos judiciales sobre los cuales evalúa la probabilidad de que se materialicen como una obligación de pago, para lo cual considera la situación legal a la fecha de la estimación y la opinión de los asesores legales, dichas evaluaciones son reconsideradas periódicamente. La Administración de la Compañía en conjunto con sus abogados considera que tiene probabilidades de éxito en estos procedimientos judiciales, con esta información la Compañía reconoce en el rubro de cuentas por pagar el posible flujo de pago, no obstante, lo anterior, las resoluciones definitivas pudieran diferir.

### **25. Transacciones con partes relacionadas**

Las partes relacionadas de la Compañía incluyen personas morales con control y personas relacionadas. Al 31 de diciembre de 2019 los saldos y operaciones con partes relacionadas son como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Lagatus, S.A. de C.V., SOFOM ENR (Accionista) (a)	\$ 605,732	\$ 568,139
Pyfi1, S.A de C.V. (Accionista) (b)	4,560	-
Impulsora Habitacional Mexicana, S.A. de C.V. (Empresa controlada por persona relacionada) (c)	467,682	-
	<u>\$ 1,077,974</u>	<u>\$ 568,139</u>

- c) Línea de crédito revolvente de hasta \$600 millones de pesos garantizada con inventarios modificada el 6 de noviembre de 2017 a una tasa fija del 10% anual y vencimiento el 17 de marzo de 2020. Al 31 de diciembre de 2019 la Compañía se encuentra excedida en el monto aprobado por lo que a esta fecha tenía pláticas para modificar los términos de la deuda. ver Nota 28.
- d) Línea de crédito otorgada por Pyfi1, S.A de C.V. hasta por un monto de \$10,000, el 12 de agosto de 2019, a una tasa de interés anual del 18% con vencimiento el 21 de agosto de 2021.
- e) Con fecha 12 de abril de 2019 la Compañía y el INFONAVIT celebraron y convenio de reconocimiento de adeudo y dación en pago de 8 inmuebles propiedad de la Compañía y de un tercero relacionado. Como resultado del convenio a esta fecha, la Compañía reconoce tener un adeudo por la cantidad de \$467,682 a favor del tercero relacionado por los terrenos entregados, misma que se pagará mediante el otorgamiento de cierto número de acciones comunes de Homex, S.A.B. de C.V., según fue aprobado por el comité de prácticas societarias y compensaciones y por el Consejo de Administración de la Compañía el 22 de octubre de 2019. A la fecha, la Compañía continúa el proceso de actualización de Capital Social ante la CNBV para poder hacer entrega de las acciones correspondientes, asimismo se encuentra en proceso de cambio de propietario en el registro público de la propiedad los terrenos propios con valor pactado de \$44,778.

Los saldos de las partes relacionadas de los incisos a) y b) forman parte del rubro de deuda bancaria, ver Nota 13, y el inciso c), forma parte del rubro de cuentas por pagar, ver Nota 15, de los estados financieros.

## Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., y Compañías subsidiarias

### Intereses a cargo

	2019	2018
Lagatus, S.A. de C.V., SOFOM ENR (Accionista)	\$ 58,105	\$ 57,117
Pyfil, S.A de C.V. (Accionista)	829	-
	<u>\$ 58,934</u>	<u>\$ 57,117</u>

Ninguna de las transacciones incorpora términos y condiciones especiales y no se otorga ni se recibe ninguna garantía. Los saldos por pagar normalmente se liquidan en efectivo.

### 26. Objetivos y políticas de administración de riesgos financieros

La Compañía está expuesto a varios riesgos relacionados con instrumentos financieros. Los activos y pasivos financieros de la Compañía corresponden al efectivo, cuentas por cobrar a clientes, proveedores, cuentas por pagar y pasivos acumulados y préstamos bancarios, los cuales están valuados a su costo amortizado, el cual es similar a su valor razonable. Los principales tipos de riesgos son riesgo de mercado, riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

La Administración de riesgos de la Compañía se coordina en sus oficinas sede, en cooperación directa con el Consejo de Administración y activamente se enfoca en asegurar los flujos de efectivo de la Compañía a corto, mediano y largo plazo al minimizar la exposición a los mercados financieros.

La Compañía no se involucra activamente en la comercialización de activos financieros para fines especulativos y tampoco suscribe opciones. Los riesgos financieros más significativos a los cuales se expone la Compañía se describen a continuación:

#### Riesgo de mercado

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

#### Riesgo de tasa de interés

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

La Compañía administra el riesgo de tasa de interés, manteniendo una cartera equilibrada de préstamos y créditos a tipo fijo y variable. Al 31 de diciembre de 2019, aproximadamente el 36.99% de los préstamos de la Compañía están a una tasa de interés fija.

#### Riesgo de tipo de cambio

Los montos denominados en dólares se encuentran principalmente en los rubros de bancos y proveedores. Ver Nota 17. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, y al 6 de abril de 2020 fecha de emisión de estos estados financieros, los tipos de cambios de dólar americano ascendían a \$18.8664 y \$19.6512 y \$24.6938, respectivamente.

## Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., y Compañías subsidiarias

### Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se gestiona de forma grupal con base en las políticas y procedimientos de administración de riesgos de crédito de la Compañía.

El riesgo de crédito con respecto a los saldos en efectivo mantenidos en bancos y depósitos a la vista se gestiona a través de la diversificación de los depósitos bancarios que sólo se realizan con instituciones financieras altamente acreditadas. Por las otras cuentas por cobrar, diferentes de las cuentas por cobrar a clientes y activos de contratos, los saldos se consideran poco significativo y con un riesgo nulo de incumplimiento.

La Compañía monitorea continuamente la calidad crediticia de los clientes con base en su experiencia y los perfiles de clientes definidos por la Administración. La política de la Compañía es tratar sólo con contrapartes que ameritan crédito. Los plazos de crédito oscilan entre 30 y 90 días. Los términos de crédito negociados con los clientes están sujetos a un proceso de aprobación interno que considera la experiencia y el perfil del cliente. El riesgo de crédito en curso se gestiona a través de la revisión periódica del análisis de antigüedad, junto con los límites de crédito por cliente.

### Riesgo de liquidez

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

El objetivo de la Compañía es mantener un equilibrio entre la continuidad del financiamiento y la flexibilidad mediante el uso de préstamos bancarios y flujo operativo de la Compañía.

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

	<b>Menos de un año</b>	<b>De 1 a 3 años</b>	<b>De 3 a 5 años</b>	<b>Más de 5 años</b>	<b>Total</b>
<b>Al 31 de diciembre de 2019</b>					
<b>Deuda y préstamos que devengan intereses</b>	\$ 615,395	\$ 35,000	\$ -	\$ -	\$ 650,395
<b>Cuentas por pagar</b>	<b>3,150,348</b>	-	-	-	<b>3,150,348</b>
	<b>\$ 3,765,743</b>	<b>\$ 35,000</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 3,800,743</b>
<b>Al 31 de diciembre de 2018</b>					
<b>Deuda y préstamos que devengan intereses</b>	\$ 12,634	\$ 560,340	\$ -	\$ -	\$ 572,974
<b>Cuentas por pagar</b>	<b>3,329,907</b>	-	-	-	<b>3,329,907</b>
	<b>\$ 3,342,541</b>	<b>\$ 560,340</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 3,902,881</b>

### Administración de capital

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

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

## **Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., y Compañías subsidiarias**

- La Compañía no tiene requerimientos de capital o restricciones que pudieran afectar su posición para administrar su capital. El requerimiento legal de crear una reserva legal equivalente al 20% de su capital social no ha sido cubierto. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el saldo de dicha reserva asciende a \$85,088.
- No se han realizado cambios en los objetivos, las políticas o los procesos para la gestión del capital durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018.

### **27. Negocio en Marcha**

Tras la salida del Concurso Mercantil, el 23 de octubre de 2015 se inició la reestructura y reactivación operacional de la Compañía. Como resultado de dicha reestructura, la Compañía recibió una capitalización por \$1,750 millones de pesos mediante la emisión de 17,500,000 (diecisiete millones quinientas mil) obligaciones convertibles en acciones de Homex, mismas que a la fecha de este reporte anual han sido totalmente convertidas.

Desde la salida del Concurso Mercantil, la Compañía enfrentó diversos retos para que sus operaciones tuvieran un ritmo normalizado tales como las diversas contingencias a nivel Municipal y Estatal que no se tenían contempladas en el plan de negocios. Asimismo, el haber sido la primer Compañía en salir de un procedimiento de Concurso Mercantil bajo el marco de la nueva ley significó un reto, ya que varios criterios quedaron a interpretación de autoridades fiscales, de seguridad social, instituciones financieras y regulatorias lo cual retrasó el acceso a financiamiento para la reactivación de los proyectos, así como la resolución definitiva de temas fiscales. Aunado a esto, la Compañía dedicó tiempo y recursos económicos para resolver la investigación de la Comisión de Valores de Estados Unidos (SEC por sus siglas en inglés), lo cual también repercutió en la velocidad de reactivación de ciertos proyectos.

La Compañía se ha enfocado en la creación de un nuevo capítulo para la Compañía, un Nuevo Homex; enfocados en ser una empresa transparente, rentable y líder en el sector de vivienda en México para generar valor a los diferentes grupos de interés, al mismo tiempo que la Compañía puede contribuir con el desarrollo de México, dentro de un marco de óptimo gobierno corporativo. Las estrategias seguidas han sido diversas desde agrupar los proyectos con base en la rentabilidad esperada “TIERS”, que determinaba la prioridad de inicio y reactivación de los proyectos, seguido por la implementación de un Plan de Capitalización, reduciendo significativamente sus pasivos hasta en \$3,600 millones de pesos, también se han tenido inyecciones de capital por \$819 millones de pesos.

Durante 2019 y 2018 la Compañía logró reactivar de manera sostenida sus operaciones al mismo tiempo que mejoró el margen de sus proyectos a través de la implementación de tres principales estrategias: 1) reducción de gastos, 2) mejora en el proceso constructivo para lograr eficiencias en costos de obra y 3) competitividad de precio. A través de estas estrategias la Compañía busca asegurar la rentabilidad de todas las unidades y proyectos acorde a la oferta de producto y competencia en la región. Adicionalmente, durante el año, la Compañía realizó la venta de activos no estratégicos para generar flujo para inversión en obra de sus proyectos estratégicos y más rentables lo cual le permitió tener recursos adicionales a los generados por la operación en sus proyectos.

Durante 2019 la Compañía, celebró operaciones de éxito de nuevos contratos denominados “Servicios de construcción en terrenos de terceros” en los estados de Culiacán y Quintana roo con los cuales generó nuevos ingresos por servicios de construcción y servicios de comercialización. El modelo “Servicios de construcción en terrenos de terceros” no requiere a Homex el uso de capital propio y estima que este nuevo modelo de negocios será replicable y exitoso. La Compañía se encuentra en proceso de formalización de nuevos proyectos bajo este esquema en los estados de Guadalajara, Guerrero, Durango, Nayarit, Baja California Sur.

## **Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., y Compañías subsidiarias**

La Compañía continúa viendo una perspectiva favorable para el mediano y largo plazo y seguirá enfocada en construir una compañía rentable, eficiente y competitiva ofreciendo a sus clientes el mejor producto del mercado y que ello se refleje en sus resultados operativos.

### **28. Eventos subsecuentes**

El pasado 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud ('OMS') declaró como pandemia al COVID-19, los gobiernos a nivel mundial, incluyendo México, han implementado una serie de políticas y acciones para combatirlo. A la fecha de autorización de los estados financieros consolidados, el alcance del impacto de COVID-19 para las economías mundiales, México y la Compañía son inciertos y aún no puede ser determinado.

La Administración continuará monitoreando el desarrollo de la pandemia y su impacto en la Compañía, incluyendo sus operaciones, ingresos y costos, acuerdos de préstamo y sus obligaciones, valor de realización de sus inventarios, pérdidas crediticias, así como otras estimaciones incluidas en sus estados financieros consolidados y sus notas correspondientes.

### **Dación en pago por adeudo con Lagatus S.A. de C.V. ("Lagatus")**

Con fecha 27 de febrero de 2020, la Compañía celebró un acuerdo "MOU" con Lagatus donde establecen los lineamientos para la liquidación total del saldo insoluto que Homex adeuda a Lagatus de la siguiente manera: i) pago de \$87,214 con el producto de la venta de 129 viviendas de acuerdo con los términos del fideicomiso Banamex 164605, ii) dación en pago mediante la cesión de derechos del fideicomiso Banamex respecto de 3,271 viviendas, iii) dación en pago mediante cesión de derechos del fideicomiso Banamex respecto de 3 inmuebles; y iv) dación en pago de 6 inmuebles propiedad de la Compañía ubicados en los estados de Culiacán, Veracruz, León, Quintana Roo y Durango que formaban parte de la garantía del crédito.

Simultáneamente con la implementación de la dación en pago referida en párrafo anterior, Homex celebrará un contrato para realizar la construcción y comercialización de desarrollos habitacionales, contratos de obra bajo el modelo "llave en mano" a fin de que Homex lleve a cabo la construcción y/o comercialización de las 3,271 (tres mil doscientas setenta y un) unidades que se mencionan en el inciso ii) del párrafo anterior.