



REPORTE ANUAL

**Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V.
Boulevard Alfonso Zaragoza M. 2204 Norte
80020, Fraccionamiento Bonanza, Culiacán, Sinaloa, México**

**Títulos en Circulación: Acciones Comunes Nominativas sin valor nominal serie única y American Depositary Shares
Mercados en donde cotiza: Bolsa Mexicana de Valores y New York Stock Exchange**

**Clave de Cotización en la BMV: "Homex"
Clave de Cotización en el NYSE: "HXM"**

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

Actualmente la cotización de las acciones se encuentra suspendida por resolución de la Bolsa Mexicana de Valores y New York Stock Exchange con fecha 25 de Octubre de 2013 y 2 de Mayo de 2014, respectivamente.

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 prospecto, 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 referente a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013.

TABLA DE REFERENCIA

Información Requerida	Sección del Reporte Anual	Página
1) INFORMACIÓN GENERAL		
a) Glosario de Términos y Definiciones	“Glosario de Términos y Definiciones”	7
b) Resumen Ejecutivo	“Presentación de la Información Financiera”	10
c) Factores de Riesgo	“Factores de Riesgo”	19
d) Otros Valores	“Liquidez y Fuentes de Financiamiento”	53
e) Cambios Significativos a los Derechos de Valores Inscritos en el Registro	No Aplica	
f) Destino de los Fondos, en su caso	No aplica	
g) Documentos de Carácter Público	“Documentos de Carácter Público”	85
2) LA EMISORA		
a) Historia y Desarrollo de la Emisora	“Visión General del Negocio”	27
b) Descripción del Negocio	“Nuestra Compañía”	27
i) Actividad Principal	“Nuestra Compañía”	27
ii) Canales de Distribución	“Diversificación Geográfica”	30
iii) Patentes, Licencias, Marcas y otros Contratos	“Estrategias de Negocios” y “Negocios Relevantes”	31
iv) Principales Clientes	“Oferta de Vivienda”	34
v) Legislación Aplicable y Situación Tributaria.”	“Normatividad”	46
vi) Recursos Humanos	“Recursos Humanos”	44
vii) Desempeño Ambiental	“Aspectos Ambientales”	46
viii) Información de Mercado	“El Mercado Nacional de la Vivienda”	34
ix) Estructura Corporativa	“Principales Subsidiarias”	47
x) Descripción de sus Principales Activos	“Reserva Territorial”	28
xi) Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales	“Litigios”	69
xii) Acciones Representativas del Capital Social	“Estatutos Sociales”, “Consejeros y Directivos” y “Accionistas Mayoritarios”	75 62 67
xiii) Dividendos	“Dividendos”	16
3) INFORMACIÓN FINANCIERA		
a) Información Financiera Seleccionada	“Información Financiera Seleccionada” y “Comentarios y Análisis de la Administración sobre la Situación Financiera y los Resultados de Operación”	13 50
b) Información Financiera por	“Comentarios y Análisis de la	50

Línea de Negocio, Zona Geográfica y Ventas de Exportación	Administración sobre la Situación Financiera y los Resultados de Operación” “Resultados de Operación”	50
c) Informe de Créditos Relevantes	“Liquidez y Fuentes de Financiamiento”	53
d) Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera de la Emisora	“Comentarios y Análisis de la Administración sobre la Situación Financiera de la Emisora. y los Resultados de Operación”	50
i) Resultados de la Operación	“Resultados de la Operación” y “Presentación de la Información Financiera”	50
ii) Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital	“Liquidez y Fuentes de Financiamiento” e “Información Financiera Seleccionada”	53
iii) Control Interno	“Consejeros y Directivos. – Comité de Auditoría y Comité de Prácticas Societarias”	62
e) Estimaciones, Provisiones o Reservas Contables Críticas	“Comentarios y Análisis de la Administración sobre la Situación Financiera y los Resultados de Operación”. Ver “Estimaciones Contables Críticas”	50
4) ADMINISTRACIÓN		
Audidores Externos	“Audidores Externos”	84
Operaciones con Personas Relacionadas y Conflictos de Interés	“Operaciones con Partes Relacionadas”	68
Administradores y Accionistas	“Consejeros y Directivos” y “Accionistas Mayoritarios”	62 67
Estatutos Sociales y Otros Convenios	“Estatutos Sociales” “Contratos Relevantes”	75 81
5) MERCADO DE CAPITALES		
a) Estructura Accionaria	“Accionistas Mayoritarios”	67
Comportamiento de la Acción en el Mercado de Valores	“ Mercado de las Acciones ”	70
Formador del Mercado	No Aplica	
6) PERSONAS RESPONSABLES		
7) ANEXOS	“Personas Responsables”	83
	“Estados Financieros Consolidados Auditados de la	86

ÍNDICE

GLOSARIO DE TÉRMINOS Y DEFINICIONES	7
PRESENTACIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA	10
Información financiera sobre divisas	10
Datos de la Industria y del mercado	10
PARTICIPACIÓN DE MERCADO E INFORMACIÓN ADICIONAL	11
DECLARACIONES A FUTURO	12
INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA	13
Información financiera consolidada seleccionada de Homex	14
DIVIDENDOS	16
INFORMACIÓN SOBRE EL TIPO DE CAMBIO	16
FACTORES DE RIESGO	19
Factores de riesgo relacionados con nuestras actividades	19
Factores de riesgo relacionados con México	24
Factores de riesgo relacionados con nuestras acciones	26
VISIÓN GENERAL DEL NEGOCIO	27
HISTORIA Y DESARROLLO	
Inversión en activos	27
Nuestra Compañía	27
Nuestros Productos	27
Reserva territorial	28
Expansión internacional	29
División de Infraestructura	29
Estructuras de Cobranza	30
Fortalezas de negocio	30
Estrategias de negocios	31
EL MERCADO NACIONAL DE VIVIENDA	
Aspectos Generales	34
Características demográficas	34
Oferta de vivienda	34
Segmentos del mercado	35
Políticas de gobierno y financiamiento disponible	36
Fuentes de financiamiento hipotecario	37
Competencia	41
Estacionalidad	41

Mercadotecnia	41
Ventas	42
Financiamiento a clientes	42
Diseño	43
Construcción	43
Materiales y proveedores	44
Recursos humanos	44
Servicio a clientes y garantías	45
Servicios a la comunidad	45
Manejo de riesgos	45
Normatividad	46
Principales subsidiarias	47
COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LA SITUACIÓN FINANCIERA Y LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN	50
RESULTADOS DE OPERACIÓN	50
LIQUIDEZ Y FUENTES DE FINANCIAMIENTO	53
Restricciones financieras	59
TENDENCIAS	60
OBLIGACIONES CONTRACTUALES	61
CONSEJEROS Y DIRECTIVOS	62
Comité de Auditoría	63
Comité Ejecutivo	63
Comité de Prácticas Societarias y Compensaciones	63
Comité de Riesgos	63
Comité de Revelaciones	63
Comité de Ética	64
Ejecutivos	64
Compensación de consejeros y directivos	66
EMPLEADOS	66
Participación accionaria	67
ACCIONISTAS MAYORITARIOS	67
OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS	68
Financiamiento a partes relacionadas	68
Adquisición de terrenos de partes relacionadas	68

LITIGIOS	69
MERCADO DE LAS ACCIONES	70
COTIZACIÓN EN LA BOLSA MEXICANA DE VALORES	71
ESTATUTOS SOCIALES	75
Constitución e inscripción	75
Consejeros	75
Facultades del Consejo de Administración	75
Derechos de voto y asambleas de accionistas	76
Quórum	77
Inscripción y transferencia de acciones	77
Cambios en el capital social y derechos de preferencia	77
Adquisición de acciones propias	78
Cancelación de la inscripción	78
Adquisición de acciones por las subsidiarias	78
Reembolso	78
Liquidación	78
Derecho de separación y otras protecciones para los accionistas minoritarios	79
Información a los accionistas	79
Restricciones que afectan a los inversionistas extranjeros	80
CONTRATOS RELEVANTES	81
CONTROLES DEL TIPO DE CAMBIO	82
DOCUMENTOS DE CARÁCTER PÚBLICO	85
PERSONAS RESPONSABLES	83
ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AUDITADOS DE LA COMPAÑÍA	86

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 de Homex, todas las cuales corresponden a la parte fija de dicho capital social.
ADR	American Depositary Receipt
ADS	American Depositary Shares
“BMV”	Bolsa Mexicana de Valores, S.A. de C.V.
“BORHIS”	Bonos Respaldados por Hipotecas.
“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
“CINIF”	Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera, A.C.
“CNBV”	Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
“CONAVI”	Comisión Nacional de Vivienda.
“CONAPO”	Consejo Nacional de Población.
“DECANO”	Desarrolladora de Casas del Noroeste, S.A. de C.V.
“Dólar(es)” o “Dls”	Dólar, moneda de curso legal en Estados Unidos.
“Reales” o “Real”	Reales Brasileños, moneda de curso legal en Brasil
“DUIS”	Desarrollos urbanos integrales sustentables
EBITDA.....	Earnings Before Income tax, Depreciation and Amortization
“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.
“IGAE”	Indicador Global de la Actividad Económica
“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.
“IXE”	IXE Casa de Bolsa, S.A. de C.V., IXE Grupo Financiero.
“m2”	Metros cuadrados.
“NAFIN”	Nacional Financiera, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo.
“NIF” o IFRS	Normas de Información Financiera para México o International Financial Reporting Standard
“NIIF”	Normas Internacional de Información Financiera.
“NYSE”	Bolsa de Valores de Nueva York (New York Stock Exchange).
“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.
“SOFOLES” 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
- “TIE” Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio.
- “UAFIDA” Para efectos de la Compañía, significa la utilidad (pérdida) de la participación mayoritaria, excluyendo la depreciación, el resultado integral de financiamiento, el impuesto sobre la renta y la participación de los trabajadores en las utilidades.
- “UDI” o “UDIs” Unidades de Inversión.

PRESENTACIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA

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.

Información financiera

El presente reporte anual contiene nuestros estados financieros consolidados auditados al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012, y sus resultados por los ejercicios concluidos en esas fechas.

Los estados financieros auditados consolidados han sido aprobados por el Comité de Auditoría y el Consejo de Administración el 28 de junio de 2015.

Los estados financieros adjuntos han sido auditados por Salles, Sainz – Grant Thornton, S.C. una firma independiente de contadores públicos. Nuestros estados financieros 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 o International Financial Reporting Standards (NIIF o IFRS, por sus siglas en inglés), emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB).

Estimaciones, provisiones o reservas críticas contables

La preparación de los estados financieros se realiza de acuerdo con las Normas de Información Financiera Mexicanas y requiere el uso de estimaciones en la valuación de algunos de sus renglones. Sin embargo, no tenemos estimaciones contables críticas.

Auditores Externos

Los Estados Financieros Consolidados de la Compañía para los ejercicios concluidos al 31 de diciembre de 2014 y 2013 fueron auditados por Salles, Sainz – Grant Thornton, S.C. una firma independiente de contadores públicos. Durante el periodo al 31 de diciembre de 2006 al 31 de diciembre de 2012 fueron auditados por Mancera, S.C, miembro de la firma Ernst & Young Global,

Información sobre divisas

A menos que se especifique lo contrario, “dólares” y “dólares estadounidenses” se refieren a la moneda de curso legal en Estados Unidos de América; “reales brasileños” o “BR\$” se refieren a la moneda de curso legal en Brasil; “pesos mexicanos” o “\$” se refieren a la moneda de curso legal en la República Mexicana; “UDI” y “UDIs” se refieren a las unidades de inversión, cuyo valor en pesos es indexado a la inflación sobre una base diaria por el Banco de México, el cual se encarga de publicarlo periódicamente en el Diario Oficial de la Federación.

Este reporte anual presenta la conversión de algunos montos en pesos a dólares, a un tipo de cambio especificado únicamente para conveniencia del lector. No se deberá interpretar esta conversión como una declaración de que las sumas en pesos en realidad representan sus respectivas cantidades en dólares, o que podrían convertirse en dólares al tipo de cambio indicado.

A menos que se indique lo contrario, los dólares se convirtieron a un tipo de cambio de \$14.718 por 1.00 dólar, que era el tipo de cambio a la compra para transferencias en pesos publicado por el Banco de México, expresado en pesos por dólar, al 31 de diciembre de 2014. El 28 de junio de 2015, el tipo de cambio a la compra publicado por el Diario Oficial de la Federación era de \$15.4816 por 1.00 dólar. Ver “Información financiera – Información sobre el tipo de cambio”.

A menos que se indique lo contrario, las UDIs se refieren a aquellas unidades de inversión cuya equivalencia fijó el Banco de México en \$5.270368 por 1.00 UDI al 31 de diciembre de 2014. El 17 de julio de 2015, la equivalencia de la UDI conforme al Banco de México era de \$5. 5.282120 por 1.00 UDI.

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. Si bien consideramos que estas fuentes son confiables, no hemos verificado por nuestra cuenta la información y no podemos garantizar su precisión o integridad.

PARTICIPACIÓN DE MERCADO E INFORMACIÓN ADICIONAL

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013, y hasta la fecha de emisión del presente reporte anual, la Compañía no tuvo una participación de mercado significativa o relevante para el contexto nacional o estatal, dados los eventos que se describen a lo largo de éste reporte.

Información adicional presentada

La medida de área estándar en el mercado inmobiliario mexicano es el metro cuadrado (m²). 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 m² (ó 43,562 pies cuadrados) equivalen a un acre y una hectárea es igual a 10,000 m² (o aproximadamente 2.5 acres).

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.

INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

Las tablas siguientes presentan la información financiera consolidada seleccionada para cada uno de los años indicados. La información al 31 de diciembre de 2014 y 2013, así como el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2012, se derivan y deben leerse conjuntamente con los estados financieros consolidados auditados aquí incluidos a partir de la página A-1. Salvo indicación en contrario, nuestros estados financieros consolidados, al igual que otra información financiera incluida en este informe anual, están expresados en pesos.

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”.

Con excepción de las razones, porcentajes, utilidad por acción, e información operativa, todas las cantidades se presentan en miles de pesos.

Información Financiera Consolidada Seleccionada de Homex

	2014	2013	2012
	(En miles de pesos, excepto especificado de otra forma)		
Datos del estado de resultados			
Ingresos (1)	1,689,306	2,602,366	28,749,403
Costo de ventas (2)	940,309	42,594,984	22,481,449
Utilidad (pérdida) Bruta	748,997	(39,992,618)	6,267,954
Gastos de Operación (ingresos)	707,367	8,028,898	2,475,160
Otros gastos (ingresos) de operación, neto	763,909	(1,219,239)	498,554
Gastos por intereses	2,730,983	814,499	549,018
Ingresos (gastos) por intereses	710	(39,655)	(278,220)
(Utilidad) pérdida cambiaria, neto	(77,429)	24,597	241,588
Efectos de la valuación de instrumento financieros derivados, neto	-	615,975	116,504
Método de participación en asociada	-	-	(42,485)
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad	(3,376,543)	(48,217,693)	2,707,835
Impuestos a la utilidad	333,946	(10,913,804)	1,108,404
(Pérdida) utilidad neta consolidada	(3,710,489)	(37,303,889)	1,599,431
(Pérdida) utilidad neta participación controladora	(3,705,941)	(37,053,137)	1,595,181
(Pérdida) utilidad neta participación no controladora	(4,548)	(250,752)	4,250
Promedio ponderado de acciones en circulación (miles)	334,568	334,568	334,568
(Pérdida) utilidad básica y diluida por acción (en pesos)	(11.08)	(110.75)	4.77

Para ampliar los datos relacionados con la información financiera presentada en este reporte anual, ver “Presentación de la información financiera”.

Información financiera consolidada seleccionada de Homex

Ejercicios concluidos al 31 de diciembre,

	2014	2013	2012
	(En miles de pesos, excepto especificado de otra forma)		
Datos del estado consolidado de posición financiera			
Efectivo y equivalentes de efectivo	105,298	106,758	2,129,433
Cuentas por cobrar, neto	1,285,751	1,285,160	6,197,409
Total del activo circulante	2,592,171	2,891,539	22,982,685
Terrenos para futuros desarrollos y obra en proceso	6,088,689	6,592,394	20,209,099
Propiedad y equipo, neto	390,003	537,569	1,141,068
Impuesto sobre la renta diferido	10,126,241	10,579,665	1,702,977
Total del activo	20,981,376	20,763,689	51,345,979
Pasivos bancarios a corto plazo y porción circulante de deuda a largo plazo	25,275,765	21,651,192	2,586,343
Porción circulante de los arrendamientos capitalizables	222,933	312,926	110,473
Cuentas por pagar	10,268,685	10,850,219	3,720,745
Total del pasivo a corto plazo	45,255,119	41,128,581	14,093,781
Impuesto sobre la renta diferido	1,901,679	2,165,184	4,807,309
Total del pasivo a largo plazo	1,906,139	2,169,643	22,505,570
Capital Social	425,444	425,444	425,444
Total del pasivo y capital contable	20,981,376	20,763,689	51,345,979

	2014	2013	2012
	(En miles de pesos, excepto especificado de otra forma)		
Otros Datos Financieros			
Depreciación y amortización	294,578	349,076	260,899
Margen Bruto (3)	44.3%	(1,536.8%)	21.8%
Margen Operativo (4)	(42.8%)	(1,798.5%)	11.5%
Margen Neto (5)	(219.6%)	(1,433.5%)	5.6%
Otros Datos Financieros:			
Deuda Neta (6)	22,480,294	20,509,357	20,115,632
Razón de deuda total a capital contable	(.086x)	(.088x)	1.21x
Razón de deuda total a activos totales	1.2x	1.0x	1.36x

- (1) Los ingresos se reconocen mientras sea probable que los beneficios económicos fluyan a la Compañía y el ingreso pueda ser confiablemente medido, sin importar cuando el pago sea realizado. El ingreso se mide a valor razonable de la consideración recibida o a ser recibida, tomando en cuenta los términos contractuales de pago y excluyendo los impuestos o aranceles. La Compañía evalúa sus contratos de ingresos con criterio específico para poder determinar si está actuando como principal o agente. La Compañía ha concluido que está actuando como principal con respecto a sus contratos de ingresos. Los ingresos por servicios de construcción se registran de conformidad con el método de porcentaje de avance de obra ejecutada, medido por el porcentaje de los costos incurridos sobre los costos totales estimados para cada desarrollo y cada proyecto, de acuerdo la NIC 11, Contratos de construcción.
- (2) El costo de préstamos como parte del costo de inventarios está incluido en el costo de ventas conforme a la NIC 23. Como resultado de la aplicación de la NIC 23 durante 2013, los intereses capitalizables en inventarios ascendieron a \$2,652,634. En 2013 se publicaron las nuevas reglas de operación para la asignación de subsidio a la vivienda que presentó la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU), respecto a las reglas de operación, las cuales consisten en que se cambia el concepto de vivienda vertical a vivienda horizontal y establecen los lineamientos para la evaluación de la reserva territorial. La Compañía realizó la evaluación de los inventarios principalmente considerando las nuevas reglas emitidas por la SEDATU, el tiempo de recuperación de la inversión adicional necesaria para realizar la rentabilidad y la rentabilidad misma de los desarrollos de acuerdo al plan de reestructura, mismo que fue expuesto a nuestros acreedores como parte del proceso de Concurso Mercantil con el objetivo de que éstos se sumaran al Convenio Concursal, de tal forma que para todo aquel inventario que no cumpliera con las reglas de la SEDATU o que no se apegara (se incluyera) al plan de reestructura se

constituyó una reserva hasta por el 100% de su valor. Por lo tanto, con excepción de \$3,955 millones, los cuales fueron registrados directamente en el costo de ventas por ser atribuibles a obras realizadas en terrenos que no cumplieron con las reglas de la SEDATU, se creó una reserva de \$183 y \$30,494 millones durante 2014 y 2013, respectivamente, atribuible a las inversiones en tierra y obra en proceso que no se apegan al plan de reestructura aprobado por los acreedores, y terrenos que no cumple con las reglas de la SEDATU la cual también fue registrada y se presenta dentro del costo de ventas. El valor en libros de los inventarios después de dicho ajuste es de \$6,535 y \$7,039 millones de pesos al 31 de diciembre de 2014 y 2013, respectivamente.

Adicionalmente en octubre de 2013, las subsidiarias en Brasil solicitaron ante las autoridades competentes apegarse a un proceso equivalente al de Concurso Mercantil para reestructurar su deuda, esto debido a los problemas financieros que dichas compañías arrastraban y que no hacía viable seguir operando. La CAIXA económica federal decidió sustituir a Homex como constructor por aquellos proyectos por los cuales otorgó financiamiento y designó un nuevo constructor para que concluyera las obras. Con fecha 15 de septiembre de 2014, a petición de la Compañía y por la inviabilidad de la operación en Brasil se hizo pública la quiebra (“Falencia”) de las subsidiarias en Brasil, lo cual fue publicado en el “Diário da Justiça Eletrônico - Caderno Judicial - 1ª Instância – Capital, São Paulo, Ano VII - Edição 1733”. Derivado de esto la Compañía decidió reconocer la baja del inventario de obra en proceso por \$629,183 millones de pesos al 31 de diciembre de 2013 contra el resultado de dicho ejercicio, quedando un inventario de \$188.18 millones de pesos compuesto principalmente por costo de terrenos. Estos terrenos así como inventario de materiales están en proceso o ya fueron adjudicados por el Administrador Judicial de la quiebra, o pondrá a subasta para liquidar pasivos de la Compañía.

- (3) Representa la utilidad o pérdida bruta dividida entre los ingresos totales.
- (4) Representa la utilidad o pérdida de operación dividida entre los ingresos totales.
- (5) Representa la utilidad o pérdida neta dividida entre los ingresos totales.
- (6) La deuda neta no es una medida financiera calculada conforme a las NIIF. Calculamos la deuda neta como la suma de toda la deuda y arrendamientos (sin incluir los intereses por pagar) 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.

Conciliación de la deuda total a la deuda neta derivada de nuestra información financiera conforme a las NIIF

	<u>Al 31 de diciembre de 2014</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2013</u>
Porción circulante de deuda a largo plazo	22,365,861	20,308,798
Porción circulante de arrendamientos a largo plazo	219,731	307,317
Deuda a largo plazo y arrendamientos por pagar a largo plazo	<u>-</u>	<u>-</u>
Deuda total	22,585,592	20,616,115
Efectivo y equivalentes de efectivo	<u>105,298</u>	<u>106,758</u>
Deuda Neta	<u>22,480,294</u>	<u>20,509,357</u>

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 de terrenos, siguiendo una estrategia conservadora de sustitución de propiedades de la reserva territorial. 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.

INFORMACIÓN SOBRE EL TIPO DE CAMBIO

Con excepción de una crisis de liquidez que se presentó de septiembre a diciembre de 1982, el Banco de México ha mantenido la disponibilidad de divisas para las entidades mexicanas del sector privado (como nosotros), de manera que puedan cumplir con sus obligaciones en divisas. No obstante, si se diera un nuevo control de cambios, se restringirá la disponibilidad de divisas para las empresas del sector privado, o que las divisas que podríamos necesitar para pagar el servicio de nuestras obligaciones en otras monedas o para importar bienes no podrían adquirirse en el mercado abierto sin incurrir en costos adicionales considerables.

La siguiente tabla presenta, para los periodos indicados, el tipo de cambio alto, bajo y promedio entre el peso y el dólar al final del periodo. El tipo de cambio promedio anual se calculó utilizando el promedio de tipos de cambio al último día de cada mes durante el periodo indicado. Los datos proporcionados en esta tabla se basan en el tipo de cambio a la compra, publicado por el Banco de México. Todas las cifras están expresadas en pesos y no hemos re expresado los tipos de cambio a pesos constantes. No pretendemos declarar que los montos en pesos a los que se refiere este reporte anual podrían convertirse a dólares a ningún tipo de cambio en particular.

Años Concluidos al 31 de diciembre	Tipo de Cambio a la compra, al cierre (pesos por dólar)			
	Bajo (1)	Alto (1)	Promedio (2)	Final del periodo
2008	9.92	13.94	11.14	13.77
2009	12.60	15.37	13.50	13.07
2010	12.16	13.18	12.63	12.35
2011	11.50	13.99	12.42	13.98
2012	12.63	14.39	13.17	13.01
2013	11.98	13.44	12.77	13.08
2014	12.85	14.79	13.32	14.71
Mes concluido				
Diciembre 2014	13.77	14.79	14.44	14.71
Enero 2015	14.56	14.95	14.67	14.84
Febrero 2015	14.75	15.11	14.90	14.84
Marzo 2015	14.93	15.58	15.21	15.15
Abril 2015	14.80	15.45	15.23	15.22
Mayo 2015	15.02	15.49	15.25	15.37
Junio 2015	15.28	15.70	15.45	15.56

- (1) Los tipos de cambio mostrados son los reales altos y bajos, sobre una base diaria para cada uno de los periodos.
 (2) Promedio de tipos diarios.

El 17 de julio de 2015, el tipo de cambio del peso contra el dólar conforme al Banco de México era de \$15.7470 pesos por dólar.

ACONTENCIMIENTOS RECIENTES

El 17 de abril de 2013, Homex y sus subsidiarias Homex Infraestructura, S.A. de C.V. y Proyectos Inmobiliarios de Culiacán, S.A. de C.V. (“Homex”) firmaron una carta de entendimiento con Grupo Financiero Inbursa, S.A.B. de C.V. (“Inbursa”) e Impulsora del Desarrollo y el Empleo en América Latina, S.A.B. de C.V. (“Ideal”) respecto de la adquisición de la totalidad del interés de Homex en las sociedades de propósito específico CRS Morelos, S.A. de C.V. y Makobil, S. de R.L. de C.V. las cuales tienen celebrados con el Órgano Administrativo Desconcentrado Prevención y Readaptación Social de la Secretaría de Gobernación (“PyRS”) Contratos de Prestación de Servicios de Largo Plazo de Capacidad Penitenciaria para la construcción y operación de centros penitenciarios en los Estados de Morelos y Chiapas, México. El monto de la operación acordado asciende a \$4,500 millones de pesos, dichos recursos fueron empleados para liquidar pasivos bancarios con dicha institución financiera.

Como resultado de la venta de la participación de Homex en los Centros Penitenciarios no hay más contratos de construcción y pasivos relacionados al financiamiento del proyecto o deuda asociada con estos centros penitenciarios.

El 30 de abril de 2014, se presentó la solicitud para el procedimiento de Concurso Mercantil con plan de reestructura previo (pre-pactado) ante el Juzgado Primero de Distrito en Culiacán. De acuerdo con la ley de Concurso Mercantil en México, la solicitud fue presentada con una propuesta de plan de reestructura previo que fue apoyado por un grupo de acreedores que representaban de manera agregada más del 50% del pasivo consolidado de la Compañía y once de sus subsidiarias.

En enero de 2015, el Juez a cargo del proceso de Concurso Mercantil de la Compañía y de once de sus subsidiarias dictó sentencia de reconocimiento, graduación y prelación de créditos respecto a la lista definitiva de acreedores de la Compañía publicada el 8 de octubre de 2014.

En enero de 2015, se firmó un acuerdo por \$500 millones, en una línea de crédito revolvente a diez años con Lagatus S.A de C.V. (“Lagatus”). (Compañía afiliada a Proyectos Adamantine, S.A. de C.V. SOFOM. E.N.R.) Bajo los términos del acuerdo la línea de crédito revolvente tendrá una tasa de interés anual de 12.0%. Los recursos de la línea de crédito serán utilizados para desarrollar algunos proyectos de vivienda de Homex, sujetos a la aprobación del comité de crédito de Lagatus. Cada proyecto que reciba recursos de esta línea de crédito estará en un fideicomiso de garantía administrado por el fideicomisario. Lagatus después distribuirá los recursos del crédito al fideicomiso, y el fideicomiso hará los pagos necesarios a los proveedores. Homex será responsable de construir y comercializar las unidades de vivienda con los recursos obtenidos de la venta de las unidades de vivienda las cuales serán cobradas por el fideicomiso.

En marzo de 2015, Lagatus, S.A. de C.V., , adquirió de Banco Nacional de México, S.A., integrante de Grupo Financiero Banamex (“Banamex”) los derechos en todos los créditos otorgados por Banamex a Homex y que fueron reconocidos en la lista definitiva de acreedores por \$2,069.8 millones. Al mismo tiempo, Lagatus, accedió otorgar a Homex un incremento en la línea de crédito revolvente hasta por \$250 millones, para reactivar y terminar la construcción de los proyectos de vivienda que fueron inicialmente fondeados por los créditos para construcción de Banamex.

En abril de 2015, se obtuvo una extensión de 90 días para la etapa de conciliación del proceso de Concurso Mercantil.

La extensión, fue otorgada por el Juez asignado al Concurso Mercantil de Homex después de obtener la aprobación de más del 90% de los acreedores de la Compañía. Durante el periodo de extensión, la Compañía concluyó las negociaciones con sus acreedores logrando un convenio concursal definitivo en beneficio de todas las partes relacionadas. Así mismo, en junio de 2015 la Compañía concluyó las negociaciones con un comité informal integrado por algunos tenedores no afiliados de las notas emitidas por la Compañía bajo ciertas emisiones de fecha 28 de septiembre de 2005, 11 de diciembre de 2009 y 7 de febrero de 2012 (el Comité “Ad Hoc”) y otros acreedores, habiendo alcanzado, la aprobación de un acuerdo concursal propuesto. Adicionalmente, la Compañía, continúa trabajando en la reactivación de proyectos con nuevas y existentes fuentes de financiamiento y espera la reactivación de ciertos proyectos una vez terminado su proceso de Concurso Mercantil.

Durante abril de 2015, Homex y el Instituto del Fondo Nacional de Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) firmaron un acuerdo integral el cual, entre otras cosas, permite reanudar la participación de Homex en los programas de financiamiento hipotecario del Instituto. El acuerdo establece un plan de pagos que será incluido en el plan de reestructura general de Homex así como el compromiso de Compañía para mantener y desarrollar infraestructura prioritaria en los proyectos que sean acordados con el INFONAVIT. Dicha infraestructura incluye instalaciones para el abastecimiento de agua, electricidad y drenaje.

Como resultado del acuerdo, Homex renueva su relación con el INFONAVIT, institución clave para la Compañía al ser el generador de financiamiento hipotecario para más del 60% de sus clientes. Es importante destacar que el acuerdo se enmarca dentro de las acciones para reorganizar y planear el futuro de Homex de manera responsable.

En mayo de 2015 anunciamos la firma de un Acuerdo de Reestructura con un comité informal integrado por ciertos acreedores no afiliados de las notas emitidas por la Compañía bajo ciertas emisiones de fecha 28 de septiembre de 2005, 11 de diciembre de 2009 y 7 de febrero de 2012 (el Comité “Ad Hoc”) así como la publicación del Plan de Negocios de la Compañía. El Acuerdo de Reestructura, entre otras cosas, dio el marco para el Convenio Concursal, el cual se presentó durante el mes de junio , y que incluye; (1) la conversión de créditos no garantizados (otros salvo ciertos créditos estatutarios) en el capital reorganizado de la Compañía; (2) opciones de acciones para acreedores no garantizados que podrán ser ejercidas una vez que se cumplan ciertas condiciones de valuación, (3) la propuesta de aportación de nuevo capital por hasta \$1,750 millones, sujeto a ciertas condiciones, la cual se emitirá en la forma de un bono convertible, que será suscrito por ciertos miembros del Comité Ad Hoc, Proyectos Adamantine, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R. (“Adamantine”), otros acreedores y ciertos miembros del equipo directivo, y (4) un plan de incentivos para el equipo directivo de la Compañía que se basará principalmente en métricas de desempeño operativo que serán previamente acordadas, para alinear los objetivos del equipo directivo hacia los intereses de los nuevos accionistas de Homex. La propuesta de inversión de nuevo capital hasta por \$1,750 millones, junto con las líneas de crédito revolvente por \$1,850 millones que serán otorgadas por Adamantine y sus afiliadas, le darán a la Compañía el capital necesario para que reactive sus operaciones, pueda financiar mejoras relevantes de largo plazo y darle un margen de liquidez suficiente para que la Compañía pueda ejecutar su plan de negocios integral. Las transacciones descritas en el Acuerdo de Reestructura, fueron documentadas e implementadas a través del Convenio Concursal, el cual es consistente con los términos acordados en el Acuerdo de Reestructura, el cual fue presentado por la Compañía y el Conciliador, firmado por la mayoría de los acreedores y aprobado conforme a la Ley de Concursos Mercantiles.

El 6 de junio de 2014, la Compañía presentó ante el Juez Primero de Distrito en Culiacán, responsable del Concurso Mercantil de Homex los Convenios Concursales suscritos por la Compañía y sus subsidiarias correspondientes, los cuales fueron apoyados por la mayoría de sus acreedores reconocidos. Adicionalmente, los accionistas de Homex votaron a favor del plan de reestructura, el pasado 29 de junio en la Asamblea de Accionistas.

La Compañía igualmente espera reactivar ciertos proyectos de vivienda a través de las ministraciones de ciertos créditos otorgados por instituciones financieras aun antes de la salida del proceso de Concurso Mercantil. Al 29 de abril de 2015, la Compañía había recibido las ministraciones iniciales de cuatro créditos previamente aprobados por Banco Santander (Grupo Financiero Santander México, S.A.B. de C.V.) y un crédito previamente aprobado por Lagatus, S.A. de C.V., (“Lagatus”) una compañía afiliada a Adamantine. Homex reactivará un portafolio de vivienda compuesto de cuatro proyectos de vivienda en las ciudades de Morelia, Puebla, La Paz y León, que serán financiados por Banco Santander, y hasta diecinueve proyectos a lo largo de todo el país que serán financiados por Lagatus.

El 29 de abril de 2015 la Compañía obtuvo fondos de la línea de crédito previamente aprobada con Lagatus, S.A. de C.V. (Compañía afiliada a Proyectos Adamantine, S.A. de C.V. SOFOM. E.N.R.) por \$100 millones de pesos.

El 29 y 30 de junio de 2015 los accionistas de la Compañía llevaron a cabo Asambleas Generales Ordinarias en donde se obtuvo una resolución favorable respecto a todos los puntos del orden del día presentados en las asambleas. Para mayor detalle referirse al resumen de acuerdos presentados ante la Bolsa Mexicana de Valores los días 30 de junio y 1ro de julio de 2015.

El día 3 de julio, el Juzgado Primero de Distrito en Culiacán, Sinaloa, emitió la sentencia aprobando los Convenios Concursales (planes de reorganización) suscritos por la Compañía. Esta resolución concluye el procedimiento de Concurso Mercantil de la Compañía de acuerdo al Artículo 339 Título Catorce de la Ley de Concursos Mercantiles en México. Los Convenios Concursales, los cuales fueron apoyados por la mayoría requerida de los acreedores reconocidos, especifican el tratamiento a cada uno de los acreedores reconocidos.

FACTORES DE RIESGO

Factores de riesgo relacionados con nuestras actividades

La situación de liquidez, la reciente salida del proceso de Concurso Mercantil y otros asuntos relacionados pueden afectar la habilidad de la compañía para continuar sus operaciones

Las dificultades de operación enfrentadas por la Compañía desde 2012 debido a asuntos relacionados con la industria como se discute en la sección de “Liquidez y recursos de capital”, han tenido un impacto significativo en la posición de liquidez de la Compañía desde 2013, incluyendo pero no limitándose a una reducción en las ventas comparado con niveles históricos, un retraso en la cobranza de clientes por cierres de operaciones, falta de financiamiento de bancos comerciales y la inhabilidad de la Compañía para completar sus proyectos en tiempo que resultaron en la reducción significativa de las operaciones generales de Homex desde 2013 a la fecha, así como ajustes a sus presupuestos para la futura utilización de reserva territorial, y la recuperación de la construcción en proceso. El 30 de Abril de 2014, la Compañía presentó ante los juzgados de distrito con sede en la ciudad de Culiacán una solicitud de Concurso Mercantil con una propuesta de plan de reestructura previo (Concurso Mercantil pre-pactado) el cual fue admitido el 6 de junio de 2014. En Abril de 2015, la Compañía obtuvo una extensión de 90 días para la etapa de conciliación dentro de su proceso de Concurso Mercantil. El 3 de julio de 2015 el Juez Primero de Distrito en Culiacán, responsable del Concurso Mercantil de Homex, emitió la sentencia aprobando y declarando efectivos los Convenios Concursales suscritos por la Compañía y sus subsidiarias correspondientes, los cuales fueron apoyados por la mayoría de sus acreedores reconocidos. Como resultado de esta resolución, se declara por terminado el procedimiento de Concurso Mercantil.

La efectividad de los convenios concursales está sujeta a ciertas condiciones y requerimientos que pueden no cumplirse, por lo tanto, la Compañía puede no tener la capacidad para ejecutar de manera exitosa su Plan de Reestructura. Si los convenios concursales o cualquier otro plan o plan de reestructura previo no se lleva a cabo, existe el riesgo de no tener la capacidad de reestructurar la deuda de la Compañía y otros instrumentos financieros. Creemos que en tal circunstancia no tendríamos la capacidad de encontrar una fuente de financiamiento suficiente para poder realizar el pago de interés y principal de la deuda de la Compañía.

Nuestra habilidad para terminar de manera exitosa la reestructura de Homex y continuar nuestras operaciones también depende de factores adicionales tales como:

- La solidez total y estabilidad de las condiciones generales de la industria de la construcción
- Confianza del consumidor para nuestra viabilidad en el futuro, 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; y,
- Nuevas regulaciones o políticas establecidas por el gobierno Mexicano

Si el Plan de Reestructura no se lleva a cabo, podemos estar sujetos a un proceso de quiebra y liquidación. Creemos que los recursos que puedan derivarse de un proceso de liquidación y la venta de nuestros activos no serían suficientes para satisfacer nuestros pasivos.

Aún después de una reestructura exitosa, nuestro nivel de endeudamiento y otras obligaciones pueden seguir siendo significativos lo cual puede afectar de manera negativa nuestros márgenes operativos

La Compañía tiene hoy un nivel alto de endeudamiento debido a la reducción importante en el nivel de operaciones, y nuestra incapacidad para satisfacer nuestra deuda existente. El nivel de deuda actual de Homex implica un alto riesgo, aun después de su reestructura financiera, la Compañía puede tener un nivel alto de deuda para algunos periodos, por lo tanto, con un margen de operación limitado que dependerán del desempeño operativo positivo de la Compañía para gradualmente reducir su apalancamiento de acuerdo a la ejecución del convenio concursal aprobado.

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, podrían dar como resultado una disminución en nuestras ventas e ingresos.

En México, la industria de la construcción de vivienda se ha caracterizado por la poca disponibilidad de financiamiento hipotecario, lo que ha restringido históricamente la construcción de vivienda y ha contribuido al actual déficit de vivienda de interés social. Prácticamente todo el financiamiento para la compra de vivienda de interés social proviene 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.

Ver “El mercado nacional de la vivienda”.

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. Dependemos de la disponibilidad de financiamiento hipotecario de parte de dichas entidades para la mayoría de nuestras ventas de vivienda de interés social.

Por lo tanto, nuestros resultados financieros se ven afectados por las políticas y los procedimientos administrativos del INFONAVIT, el FOVISSSTE y la SHF, así como por el programa federal de subsidio para vivienda administrado por la CONAVI, así como por la política de vivienda del gobierno federal¹. El INFONAVIT y el FOVISSSTE continúan siendo la principal fuente de financiamiento para los clientes de vivienda de interés social 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 interrupciones en las operaciones de financiamiento para vivienda en México, las cuales pueden ocurrir por cualquier motivo, podrían dar como resultado una disminución en nuestras ventas e ingresos. Desde 2011, se suscitaron cambios en las políticas federales de vivienda las cuales afectaron de manera importante a la industria de vivienda. Los cambios incluyeron la re-densificación de ciudades para reutilizar la infraestructura existente por lo tanto afectando la viabilidad de la reserva territorial. Derivado de ello, las reglas de operación del programa de subsidio, el cual es contralado por CONAVI y financiado por la SHCP cambiaron de manera importante, donde la vivienda vertical fue prioritaria, estableciendo de igual manera un precio máximo para este tipo de viviendas, donde las unidades de vivienda vertical eran más rentables para los desarrolladores de vivienda. La vivienda vertical significó un cambio importante para la industria derivado del hecho de que la vivienda vertical toma más tiempo para construir al mismo tiempo que las unidades de vivienda no pueden ser cobradas hasta que el edificio completo se ha terminado. Por lo tanto, la construcción y cobranza toman más tiempo. Durante 2013, las interrupciones incluyeron un cambio en la política nacional de vivienda, la cual dejó a los desarrolladores de vivienda con un nivel alto de endeudamiento en parte derivado de compra de reserva territorial de acuerdo a las políticas de vivienda anteriores y desarrollos habitacionales que no eran viables, reduciendo así severamente la capacidad de generación de flujo de efectivo para Homex y otras desarrolladoras de vivienda.

Las disminuciones o retrasos en la disponibilidad de financiamientos a través del INFONAVIT, el FOVISSSTE, la SHF u otras entidades, así como el aumento significativo de la competencia para obtener financiamiento, han dado como resultado una disminución en nuestras ventas e ingresos. Estos fondos podrían dejar de asignarse a los niveles actuales o en regiones donde han tenido o puedan tener una presencia importante.

El 11 de febrero de 2013, la Presidencia de la República Mexicana² anunció su política de vivienda, la cual se basa en cuatro estrategias: (i) lograr una mejor coordinación interinstitucional, (ii) una transición hacia un modelo de desarrollo urbano sustentable e inteligente, (iii) reducir el rezago en materia de vivienda, y (iv) asegurar una vida digna para todos los mexicanos. Las cuatro estrategias serán coordinadas por la SEDATU a través de la CONAVI, la CORETT y el fideicomiso público conocido como FONHAPO.

La implementación de esta política representó cambios adicionales a las reglas de operación para los desarrolladores de vivienda y a pesar del periodo de 24 meses de transición implementado por el gobierno federal antes de que cualquier regla se hiciera efectiva para las compañías, el cambio de enfoque de desarrollos en zonas rurales con una densidad baja a la construcción de desarrollos urbanos de alta densidad por la incorporación de vivienda vertical, resultaron en un incremento en costos e inversión en capital de trabajo para el desarrollo de la reserva territorial y la construcción de vivienda.

Fuente: 1) www.conavi.gob.mx 2) www.dof.gob.mx

Cambios adicionales a las políticas de vivienda o reglas de operación para los programas de vivienda puede causar interrupciones significativas en la operación de los desarrolladores de vivienda, resultando en un daño financiero severo. Ver “Política del gobierno y financiamiento disponible”.

Nuestra división de infraestructura enfrenta riesgos relacionados con el financiamiento de los proyectos, los requisitos de desempeño y los programas de cumplimiento, lo cual podría afectarnos de manera adversa. Ver “Visión general del negocio – División de Infraestructura”. El desempeño de nuestra división de infraestructura está también sujeta al gasto del sector público en infraestructura y a nuestra capacidad para participar con éxito en la licitación de contratos adicionales. El gasto público, a su vez, depende por lo general del estado de la economía mexicana. Una disminución en el gasto público debido a un deterioro de la economía, así como a los cambios en las políticas públicas de México, podría tener un efecto adverso en nuestra posición financiera y en nuestros resultados de operación. Ver “Los acontecimientos políticos en el país podrían afectar nuestras operaciones, dando como resultado una disminución en nuestras ventas e ingresos”.

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 de vivienda media, lo que a su vez podría dar como resultado una disminución en nuestras ventas e ingresos.

Una de nuestras estrategias continuas consiste en mantener una exposición de nuestras operaciones en los segmentos 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. En el pasado, la disponibilidad de créditos hipotecarios del sector privado estuvo sumamente 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. De 1995 a 2001, prácticamente no hubo disponibilidad de créditos hipotecarios bancarios en el país. Sin embargo, durante ese mismo periodo se formaron varias sofoles para atender sobre todo al mercado de vivienda media. A partir de 2002, como resultado de la mejoría en la situación económica y el aumento en la demanda de parte de los consumidores, las entidades financieras del sector privado han incrementado gradualmente sus operaciones de financiamiento hipotecario. No obstante, las condiciones económicas generales desfavorables, tales como la recesión y la desaceleración económica en Estados Unidos durante 2009, tuvieron un efecto adverso en la economía mexicana y en la disponibilidad de financiamiento hipotecario del sector privado. En consecuencia, las entidades financieras ajustaron sus criterios para el otorgamiento de créditos hipotecarios. Además, las sofoles y las sofomes enfrentaron restricciones de liquidez debido a una mayor morosidad en el pago de los créditos. Como resultado de lo anterior, a partir de 2009 redujimos nuestra exposición al segmento de vivienda media, debido a que las sofoles y las sofomes han seguido enfrentando restricciones de liquidez. Durante 2014 y 2013, los créditos hipotecarios para el segmento de vivienda media siguieron siendo limitados, siendo que los bancos comerciales y las Sofomes continuaron siendo la principal fuente de financiamiento para este segmento. Durante 2014 y 2013, los productos cofinanciados por el INFONAVIT representaron el 12.0% o 66,846 créditos y 3.4% o 22,669 créditos respectivamente comparado con 15.9% del total de los créditos colocados en 2012, un total de 91,789. Una recesión económica prolongada en Europa, Estados Unidos y en México podría dar como resultado una disminución en la rentabilidad y afectar de manera negativa nuestro desempeño financiero.

Nuestros resultados de operación están sujetos a la estacionalidad.

La industria mexicana de la vivienda de interés social 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 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 nuestras viviendas de interés social de acuerdo con la estacionalidad de este ciclo, debido a que no comenzamos a construir viviendas hasta en tanto los proveedores de créditos hipotecarios se comprometen a otorgarlos a un comprador autorizado en un desarrollo en particular. Por lo tanto, la Compañía tiende a reconocer niveles de ingresos mucho más altos en el tercer y cuarto trimestres, y nuestros niveles de endeudamiento tienden 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.

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 depende en gran medida de nuestra capacidad para seguir adquiriendo terrenos idóneos y para hacerlo a un costo razonable. 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. 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 RUV³. La base de datos de terrenos estará organizada y clasificada de acuerdo a 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 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 casas destacan: concreto, block de concreto, acero, ventanas, puertas, tejas para azoteas y artículos de plomería. El aumento en los precios de las materias primas, incluyendo cualquier aumento derivada de escasez, pago de 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 en gran medida de la participación de un reducido número de ejecutivos clave, incluyendo al señor Eustaquio Tomás de Nicolás Gutiérrez, Presidente del Consejo de Administración, y Gerardo de Nicolás Gutiérrez, Director General. La Compañía no ha celebrado con estas personas contratos de trabajo o convenios de no competir, ni cuenta con seguros de vida de hombre clave para sus ejecutivos. En virtud de que dichas personas 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. Por lo tanto, el que alguna de estas personas deje de prestar sus servicios por cualquier causa podría afectar de manera adversa las operaciones de nuestro negocio.

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, tales como Casas Javer, S.A. de C.V., Corporación GEO, S.A.B. de C.V., Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V., Consorcio ARA, S.A.B. de C.V., y URBI Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V.. Nuestra capacidad para mantener los niveles existentes de venta de viviendas depende en cierta medida de las condiciones de la competencia, incluyendo la relativa a precios, 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 (1) la habilidad de las compañías para adaptarse a nuevas políticas de vivienda y reglas de subsidio las cuales promueven un crecimiento urbano ordenado (2) La capacidad de las compañías que están actualmente en un proceso de concurso mercantil para reactivar sus operaciones (3) disponibilidad de financiamiento de la banca comercial para renovar o contratar nuevas líneas de crédito o créditos puente y, (4) incrementos en las tasas de interés para las líneas de crédito; (5) restricciones más rigurosas por parte de las instituciones de banca múltiple para renovar las líneas de crédito existentes, (6) cumplimiento con regulaciones de sustentabilidad y regulaciones para el aumento de la densidad de los proyectos para la construcción de prototipos verticales. 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. 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.

Las condiciones económicas adversas en México y otros mercados emergentes podrían afectarnos de manera adversa.

Actualmente, mantenemos operaciones en México y durante en 2014 y 2013 llevamos a cabo el proceso de liquidación respecto a nuestras operaciones internacionales en Brasil. No anticipamos una expansión internacional en el futuro cercano.

La demanda de vivienda es afectada por las condiciones económicas generales en el mercado mexicano en el cual operamos. La demanda de nuestros productos, y por consiguiente, nuestros resultados de operación fueron afectados de manera negativa por la reciente afectación económica 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, así como riesgos en la tasa de interés lo cual afecte nuestras operaciones y nuestra habilidad para levantar capital o para realizar los pagos pertinentes de nuestra deuda. Dichos efectos económicos adversos pueden también afectar nuestra habilidad para continuar creciendo nuestro negocio.

Fuente: 3) www.ruv.org.mx

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 las 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 Ambiente⁴, entre otras leyes de carácter federal, la cual entró en vigor a partir del 1 de marzo de 2012, ahora pueden interponerse demandas colectivas y 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.

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 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.

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.

Fuente: 4) www.dof.gob.mx

Factores de riesgo relacionados con México

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

Somos una sociedad mexicana cuyos activos se ubican en México y cuyos ingresos provienen de operaciones realizadas en este país. Por lo tanto, nuestro negocio podría verse afectado en forma adversa por las condiciones generales de la economía nacional.

Históricamente, México ha experimentado altas tasas de interés reales y nominales. Como resultado de la recesión y la desaceleración económica en México durante 2009, el Banco de México redujo su tasa de interés interbancaria de equilibrio (TIEE) a 4.50% en un esfuerzo por alentar el financiamiento y estimular la economía. A partir de entonces, las tasas de interés de los Cetes a 28 días han ido disminuyendo para llegar a 3.80% durante 2013 y a 2.74% en 2014. No podemos predecir cuándo y con qué rapidez volverán a elevarse las tasas de interés en el futuro.

A raíz de la recesión global y la desaceleración económica durante 2008, la economía mexicana entró en recesión. En México, el PIB se contrajo 6.5% en 2009. Durante 2010, sin embargo, la economía mexicana se recuperó y creció 5.4%. Durante 2011, la economía mexicana registró un crecimiento de 3.9% y, durante 2012, mantuvo el mismo nivel. La confianza del consumidor registró una mejoría a 93.6% al 31 de diciembre de 2014, en comparación con 89.7% al 31 de diciembre de 2013⁵. La tasa de desempleo disminuyó a 3.76% al 31 de diciembre de 2014, comparado con 4.25% al 31 de diciembre de 2013. Al 31 de diciembre de 2014, la inflación acumulada de doce meses se incrementó a 4.08% en relación con 3.97% en el mismo periodo de 2013. Sin embargo, no hay ninguna seguridad de que continuarán las tendencias positivas observadas en los meses recientes. La incapacidad de la economía mexicana para seguir recuperándose luego de la recesión podría 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.

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 del gobierno dedicados a la vivienda, tales como el INFONAVIT y el FOVISSSTE. Estas instituciones proporcionan créditos hipotecarios con tasas de interés indexadas al crecimiento del salario mínimo. En el caso de los trabajadores de bajos ingresos, las tasas de interés de los créditos hipotecarios están subsidiadas. 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 la sofomes.

Como resultado de la continua crisis 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 afectan nuestro gasto por intereses. 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, nuestro costo de financiamiento en dólares se incrementaría. Aun cuando desde 1982 el gobierno mexicano no ha establecido restricción alguna al derecho o la capacidad de los ciudadanos mexicanos o extranjeros para convertir pesos a dólares o transferir divisas al exterior, en el futuro podría volver a implementar controles de cambio restrictivos.

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

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.

Fuente: 5) www.inegi.gob.mx Banco de Información Económica

Los eventos políticos en México pueden afectar significativamente nuestras operaciones. El presidente de México ha presentado propuestas al Congreso para implementar cambios en las leyes y regulaciones cubriendo varios sectores y ha implementado cambios significativos en las políticas públicas. El congreso ha aprobado algunas de estas propuestas, incluyendo reformas estructurales relacionadas a energía, educación, elecciones políticas, laborales, telecomunicaciones, servicios financieros e impuestos. No tenemos certidumbre acerca del impacto de estas reformas en la economía de México y en nuestro negocio. Cualquier cambio puede tener un efecto negativo en nuestro negocio.

También es posible que la incertidumbre política pueda tener un efecto adverso en los mercados financieros mexicanos. Los acontecimientos políticos en México podrían afectar significativamente la política económica mexicana y, consecuentemente, nuestras operaciones. Actualmente, ningún partido tiene la mayoría absoluta en la Cámara de Diputados o en el Senado, lo que podría entorpecer el avance legislativo. Debido a la ausencia de claras mayorías, existe un pacto entre los partidos políticos y el poder legislativo. Los desacuerdos políticos potenciales entre el Poder Ejecutivo y el Poder Legislativo podrían dar como resultado un estancamiento e impedir la implementación oportuna de reformas políticas y económicas, lo que, a su vez, podría tener un efecto adverso considerable en la política económica mexicana, incluyendo lo relativo a vivienda. No podemos asegurar que los acontecimientos políticos futuros en México, sobre los cuales no tenemos control, no tendrán un impacto desfavorable en nuestra situación financiera o en nuestros resultados de operación.

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

El 1ro de enero de 2014 entro en vigor el Decreto que reforma, adiciona y abroga diversas disposiciones fiscales (Reforma Fiscal 2014). En dicho decreto se abrogan la Ley del IETU y la Ley del ISR vigentes hasta el 31 de diciembre de 2013, y se expide una nueva Ley del ISR.

Mediante la nueva Ley del ISR se generaron nuevos gravámenes, se eliminaron algunos regímenes especiales y se modificaron algunos esquemas de acumulación y deducción, los cuales han generado efectos significativos, los cambios y efectos que pudieran afectar a la Compañía son principalmente por el Impuesto Sobre la Renta (ISR) sobre dividendos; cambios en el esquema de acumulación de la LISR para enajenaciones a plazos (ventas en abonos); Cambios en el esquema de deducciones de los gastos por beneficios a los empleados en la LISR; Cambios en la determinación de la Participación de los Trabajadores en la Utilidad de las Empresas y eliminación del régimen de consolidación fiscal. No podemos asegurar los efectos que pudieran tener las reformas fiscales futuras en nuestra operación y resultados.

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. Aún 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 pueden tener un efecto adverso en el precio de mercado de los valores emitidos por empresas mexicanas. En meses recientes, por ejemplo, los precios tanto de los valores de deuda como de las acciones de emisoras mexicanas disminuyeron considerablemente como resultado de la debilidad de las economías y otros acontecimientos ocurridos en Rusia, India, Brasil y Grecia, entre otros países.

Además, la correlación directa entre las condiciones económicas en México y Estados Unidos se ha intensificado en las últimas décadas a raíz del Tratado de Libre Comercio de América del Norte (TLCAN), que ha aumentado la actividad económica entre ambos países. Como resultado de la desaceleración económica en Estados Unidos y la incertidumbre que podría generarse en las condiciones económicas generales en México y en Estados Unidos, nuestra situación financiera y nuestros resultados de operación podrían verse afectados de manera adversa. Asimismo, los recientes acontecimientos 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.

Estamos sujetos a procedimientos de divulgación corporativa distintos de los que emplean las empresas estadounidenses.

Uno de los principales objetivos de las leyes de valores en Estados Unidos, México y otros países consiste en promover la divulgación completa e imparcial de toda la información corporativa relevante. Sin embargo, podría haber menos información públicamente disponible acerca de los emisores de valores extranjeros, o bien ésta podría ser diferente de la que regularmente es publicada por o acerca de los emisores de valores inscritos en Estados Unidos.

México ha experimentado un periodo de creciente actividad delictiva, la cual podría afectar nuestras operaciones.

Recientemente, México ha experimentado un periodo 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. El estado de Sinaloa, donde se ubican nuestras oficinas corporativas y desde donde dirigimos buena parte de nuestro negocio, ha sido afectado de igual manera por un incremento en el crimen organizado y la violencia. Estas actividades, así como su posible escalamiento y la violencia asociada a las mismas, podría 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.

Factores de riesgo relacionados con nuestras acciones

No podemos asegurar que nuestras acciones tendrán un mercado líquido para ser intercambiadas

La Compañía, dentro de su Plan de Reestructura contempla la emisión de obligaciones convertibles en acciones, el otorgamiento de Opciones de Acciones para los Acreedores comunes y un Plan de Incentivos en Acciones para el equipo directivo, que incrementa el número de acciones de la Compañía. Sin embargo, no podemos asegurar que las nuevas acciones emitidas, derivadas de la conversión de las obligaciones convertibles, 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
- Calificación crediticia por parte de las agencias calificadoras
- 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 podría dar como resultado una disminución en el precio de mercado de nuestras acciones, y pudiera tener un efecto de dilución para los accionistas.

VISIÓN GENERAL DEL NEGOCIO

HISTORIA Y DESARROLLO

Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. 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. Nuestras principales oficinas corporativas están ubicadas en Boulevard Alfonso Zaragoza Maytorena 2204 Norte, Fraccionamiento Bonanza, 80020, Culiacán, Sinaloa, México. Nuestro número telefónico es +52 (667) 758-5800. Nuestro domicilio fiscal es: Boulevard Alfonso Zaragoza Maytorena 2204 Norte, 80020, Fraccionamiento Bonanza, Culiacán, Sinaloa, México.

Nuestra Compañía tiene sus orígenes en 1989 y estableció su estructura corporativa actual en 1998. A principios de 1999, diversos inversionistas estratégicos, incluyendo en 2002 a EIP, entidad afiliada a Equity Group Investments, L.L.C. (EGI), realizaron una inversión de capital en la Compañía. Estos inversionistas estratégicos nos apoyaron para desarrollar y afinar nuestras estrategias operativas y financieras.

Oferta Pública Inicial

El 29 de junio de 2004 aumentamos nuestro capital a través de una oferta pública 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. A la fecha de este reporte anual, la cotización de los valores de la Compañía en ambos mercados se encuentra suspendida.

Inversiones en activos fijos

Nuestras operaciones no requieren de importantes inversiones en activos fijos en virtud de que tenemos contratos de arrendamiento de corto plazo 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. En 2014 y 2013 no se realizaron inversiones en activos derivado de la crítica situación de liquidez de la Compañía durante ese periodo. Nuestras compras de terrenos se consideran parte del inventario y no inversiones en activos fijos.

Nuestra Compañía

Somos una empresa desarrolladora de vivienda verticalmente integrada que se dedica al desarrollo, construcción y venta de vivienda de interés social y vivienda media en México. Durante 2014 y 2013 una serie de eventos principalmente relacionados al cambio en la política pública de vivienda combinado con condiciones de financiamiento más restrictivas llevaron a Homex a la solicitud de un proceso de Concurso Mercantil. Aun dentro del proceso de Concurso Mercantil, hemos podido mantener una parte de nuestra estructura corporativa, hemos continuado la construcción de ciertos proyectos, negociado nuevas fuentes de financiamiento para nuestras operaciones y hemos desarrollado un plan para reestructurar nuestros pasivos existentes.

Como resultado del proceso de Concurso Mercantil de la Compañía y la situación de liquidez, desde 2013 la Compañía ha concluido sus operaciones internacionales en Brasil e India.

En 2009 comenzamos el desarrollo de una nueva división de infraestructura luego de que el gobierno federal de México nos invitó a participar en el proceso de construcción de algunos centros penitenciarios federales a través de: (i) contratos celebrado con el gobierno, (ii) subcontratos de construcción con otras empresas que obtuvieron los contratos con el gobierno como resultado de las licitaciones correspondientes, y (iii) otros proyectos diversos de infraestructura para los cuales podemos actuar como subcontratistas del gobierno a nivel federal y estatal. Consideramos que esta división de nuestro negocio es complementaria de nuestras actividades como desarrolladores de vivienda y que nos permitirá aprovechar esta experiencia para expandirnos a otras áreas de construcción y disponer de una nueva fuente de ingresos una vez que la Compañía ha salido de su proceso de Concurso Mercantil y ejecute su Plan de Reestructura. Ver “Visión general del negocio – División de Infraestructura”.

Como resultado del proceso de reestructura de la Compañía, los proyectos activos de vivienda de la Compañía fueron críticamente evaluados basados en la rentabilidad, viabilidad y riesgos de ejecución, de dichos proyectos; se concluyó que 59 proyectos eran viables para ser continuados y han sido incluidos en el Plan de Reestructura de la Compañía. Para aquellos proyectos que se consideraron que no eran viables para continuar su desarrollo, por no cumplir con las reglas de la SEDATU, o que no se apegaban al Plan de Reestructura, se constituyó una reserva hasta por el 100% de su valor. Ver “Nota 29 – Negocio en Marcha, de los Estados Financieros Consolidados”. Creemos que nuestra diversidad geográfica es adecuada. Así mismo, creemos que nuestras ventas no estarán tan concentradas en un número limitado de aéreas comparado con nuestros competidores.

Nuestros productos

La industria desarrolladora de vivienda en México de acuerdo a SOFTEC se divide en cuatro sectores, dependiendo del costo: vivienda de interés social, vivienda media, vivienda residencial y vivienda turística. Consideramos que el precio de la vivienda de interés social oscila entre \$109,000 y \$541,000 (\$7,406 y \$36,758 dólares), en tanto que el precio de la vivienda media fluctúa entre \$541,001 y \$1,364,000 (\$36,759 y \$92,676 dólares), y el precio de la vivienda residencial es superior a \$1,364,000 (\$92,676 dólares).

Actualmente nos enfocamos en proporcionar vivienda de interés social y vivienda media para nuestros clientes. Durante 2014, 2013 y 2012, el precio promedio de venta de las viviendas de interés social fue de aproximadamente \$363 mil.

El tamaño de los desarrollos de vivienda de interés social varía entre 500 y 20,000 viviendas, que por lo general se construyen en etapas de 300 viviendas cada una. Una vivienda de interés social típica incluye cocina, sala-comedor, de una a tres recámaras y un baño. Podemos entregar una vivienda de interés social terminada en un plazo aproximado de entre siete y diez semanas o una vivienda vertical terminada de tres a cuatro niveles en aproximadamente 14 a 20 semanas, respectivamente, a partir de la fecha de aprobación del crédito hipotecario del comprador.

El tamaño de los desarrollos de vivienda media varía entre 400 y 2,000 viviendas, que por lo general se construyen en etapas de 200 viviendas cada una. Una vivienda media típica incluye cocina, comedor, sala, entre dos y tres recámaras, y dos baños. Podemos entregar una vivienda media terminada en un plazo aproximado de entre 12 y 16 semanas a partir de la fecha de aprobación del crédito hipotecario del comprador. Durante 2014, 2013 y 2012, el precio promedio de venta de las viviendas de tipo medio fue de aproximadamente \$872 mil.

A principios de 2008 iniciamos el desarrollo de la primera etapa de nuestra división de turismo, llamada “Las Villas de México”. Como parte de la incursión de Homex en el desarrollo de viviendas dirigidas al mercado turístico, nuestros desarrollos se ubicaron inicialmente en los tres principales destinos del país: Los Cabos, Puerto Vallarta y Cancún.

Como resultado de la reestructura financiera de la Compañía y las negociaciones realizadas con algunos acreedores, ciertos activos de la división turismo, incluyendo reserva territorial y desarrollos en curso fueron dados en pago. La Compañía no pretende reactivar esta división.

Reserva territorial

Hemos desarrollado procedimientos específicos para identificar terrenos adecuados para nuestras necesidades y continuamente llevamos a cabo estudios de mercado para identificar la demanda regional de vivienda. 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 tomamos en consideración 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 nos permita obtener el mayor margen posible dentro de los límites del financiamiento hipotecario disponible. Llevamos a cabo evaluaciones de ingeniería y ambientales y, en algunos casos, estudios de urbanización y composición de la tierra en todos los terrenos que deseamos adquirir, a fin de determinar si éstos son adecuados para construcción.

Durante los ejercicios de 2014 y 2013, la política de la Compañía referente a la adquisición de terrenos cambió considerablemente para ajustarse a los nuevos lineamientos para el subsidio a la vivienda emitidos por la SEDATU; con esto la Compañía adquirirá solamente terrenos que cumplan dichos lineamientos y que además sean rentables de acuerdo al Plan de Reestructura establecido. Los terrenos para futuros desarrollos corresponden a la reserva territorial que se encuentra pendiente de desarrollar por la Compañía más allá de 2015.

En conjunto con los asesores técnicos de los principales acreedores de la Compañía, se realizó la evaluación de los inventarios principalmente considerando las nuevas reglas emitidas por la SEDATU, el tiempo de recuperación de la inversión adicional necesaria para realizar la rentabilidad y la rentabilidad misma de los desarrollos de acuerdo al Plan de Reestructura, elaborado en conjunto con, y validado, por los asesores financieros de los principales acreedores de la Compañía. De tal forma que, todo aquel inventario que no cumpliera con las reglas de la SEDATU o que no se apegara (se incluyera) al plan de reestructura se constituyó una reserva hasta por el 100% de su valor. “Nota 29 – Negocio en Marcha, de los Estados Financieros Consolidados”.

En línea con la evaluación de proyectos e inventario de reserva territorial disponible para ejecutar el Plan de Reestructura; actualmente la Compañía dispone de una reserva territorial que equivale a aproximadamente 67,000 unidades. Nuestra reserva territorial incluye tanto terrenos escriturados como en proceso de escrituración. Estimamos poder construir en nuestra reserva territorial aproximadamente 60,779 viviendas de interés social y cerca de 6,069 viviendas medias.

Para nuestras operaciones mexicanas adquirimos terrenos y planeamos el desarrollo de las viviendas que construimos a través de Proyectos Inmobiliarios de Culiacán, S.A. de C.V. (PICSA), Casas Beta del Centro, S. de R.L. de C.V., Casas Beta del Norte, S. de R.L. de C.V., Casas Beta del Noroeste, S. de R.L. de C.V. Desarrolladora de Casas del Noroeste, S.A. de C.V. (DECANO) y CT Loreto, S. de R.L. de C.V. (CT Loreto), C.T. Prop S. de R.L. de C.V. construye los desarrollos que PICSA y Beta planean y promueven. Por su parte, Administradora PICSA, S.A. de C.V. y Altos Mandos de Negocios, S.A. de C.V. nos proveen de servicios ejecutivos y administrativos. Homex Atizapán, S.A. de C.V., que operamos y controlamos bajo un esquema de coinversión con socios estratégicos en la región, es propietaria de uno de nuestros desarrollos de vivienda media en el área de la ciudad de México, en tanto que Hogares del Noroeste, S.A. de C.V. es propietaria de desarrollos de vivienda media en Hermosillo, Sonora.

Expansión internacional

Proyectos de vivienda de interés social en São José dos Campos, Marília y Campo Grande, Brasil

Durante el primer trimestre de 2009, la Compañía inició operaciones en Brasil, con la construcción de un desarrollo de 1,300 unidades de interés social en São José dos Campos, al noreste de Sao Paulo. Durante 2013, teníamos tres proyectos en construcción equivalentes a aproximadamente 5,571 viviendas en las ciudades de São José dos Campos, Marília y Campo Grande.

En octubre de 2013, las subsidiarias en Brasil solicitaron ante las autoridades competentes apegarse al proceso legal de reestructuración de su deuda, esto debido a los problemas financieros que dichas compañías tenían y su operación era ya inviable. Así mismo, la CAIXA económica federal decidió sustituir a Homex como constructor en aquellos proyectos donde le había otorgado financiamiento y asignó un nuevo constructor para que concluyera las obras. Con fecha 15 de septiembre de 2014 se hizo pública la quiebra (“Falencia”) de las subsidiarias en Brasil, lo cual fue publicado en el “Diário da Justiça Eletrônico - Caderno Judicial - 1ª Instância – Capital, São Paulo, Ano VII - Edição 1733”. Derivado de esto la Compañía decidió reducir el inventario de obra en proceso en \$629.183 millones de pesos al 31 de diciembre de 2013 contra el resultado de dicho ejercicio, quedando un inventario de \$188.18 millones de pesos compuesto principalmente por costo de terrenos. Estos terrenos fueron adjudicados por el Administrador Judicial de la quiebra, así como el inventario de materiales los cuales pondrá a subasta para liquidar pasivos de la Compañía. No prevemos otra incursión internacional en el futuro cercano.

Alianza estratégica en India

Como resultado del proceso de reestructura decidimos cancelar nuestros planes de incursionar en el mercado de vivienda en la India; como resultado, hemos cerrado nuestra oficina de investigación y desarrollo en el país, y estamos realizando todas las acciones necesarias para finalizar nuestras operaciones en la India. Desde 2008 hasta principios de 2013, el monto total de capital invertido en India fue de aproximadamente \$136.6 millones.

División de infraestructura

En 2009 comenzamos el desarrollo de una nueva división de infraestructura luego de que el gobierno federal de México nos invitó a participar en el proceso de construcción de ciertos centros penitenciarios federales a través de contratos celebrados con el gobierno, así como en todos los demás proyectos de infraestructura para los cuales podríamos actuar como subcontratistas del gobierno a nivel federal y estatal. Consideramos que esta división de nuestro negocio es complementaria de nuestras actividades como desarrolladora de vivienda y que nos permitirá aprovechar esta experiencia para expandirnos a otras áreas de construcción y disponer de una nueva fuente de ingresos.

En 2010 se adjudicó un contrato de gobierno a nuestra subsidiaria CRS Morelos para la construcción y servicio de un centro penitenciario federal en el estado de Morelos, luego de un procedimiento de asignación directa, de conformidad con el Artículo 41, párrafo IV, de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público. Asimismo, durante 2011, en calidad de empresa clave, adquirimos un interés en Makobil, compañía a la que en 2010 se le adjudicó también un contrato de gobierno para la construcción y servicio de un centro penitenciario federal en el estado de Chiapas, luego de un procedimiento de asignación directa.

El 27 de diciembre de 2010, Homex y Makobil celebraron por separado los contratos de los centros penitenciarios con la Secretaría de Seguridad Pública, a través de su división de Prevención y Readaptación Social, para la construcción y operación de los centros penitenciarios antes descritos durante un periodo de 20 años. La fase de construcción estipulada en el contrato del centro penitenciario de Morelos tuvo un costo aproximado de \$4,000 millones, en tanto que la fase de construcción estipulada en el contrato del centro penitenciario de Chiapas tuvo un costo aproximado de \$4,400 millones.

En abril de 2013, Homex y sus subsidiarias Homex Infraestructura, S.A. de C.V. y Proyectos Inmobiliarios de Culiacán, S.A. de C.V. (“Homex”) acordaron con Grupo Financiero Inbursa, S.A.B. de C.V. (“Inbursa”) e Impulsora del Desarrollo y el Empleo en América Latina, S.A.B. de C.V. (“Ideal”) de la adquisición de la totalidad el interés de Homex en las sociedades de propósito específico CRS Morelos, S.A. de C.V. y Makobil, S. de R.L. de C.V. las cuales tienen celebrados con el Órgano Administrativo Desconcentrado Prevención y Readaptación Social de la Secretaría de Gobernación (“PyRS”) Contratos de Prestación de Servicios de Largo Plazo de Capacidad Penitenciaria para la construcción y operación de centros penitenciarios en los Estados de Morelos y Chiapas, México. El monto de la operación acordado fue de \$4,500 millones de pesos, dichos recursos fueron empleados para liquidar pasivos bancarios con dicha institución financiera.

Como resultado de la venta de la participación de Homex en los centros penitenciarios, no existen contratos de construcción ni pasivos relacionados con estos centros penitenciarios.

Estructuras de cobranza

Hemos implementado con el INFONAVIT un sistema electrónico de captura de expedientes, gracias al cual es posible registrar la información de los clientes directamente de nuestras oficinas de ventas a la página web de dicho instituto. A través de este sistema, la Compañía está en posibilidad de registrar directamente los expedientes de los clientes de manera tal que el proceso de aprobación de créditos sea más expedito para éstos. Consideramos haber logrado también significativas eficiencias en los procesos, incluido el de cobranza al INFONAVIT, que ahora es más rápido.

Durante el tercer trimestre de 2009, el FOVISSSTE implementó un programa de factoraje con NAFINSA para proveerse de una fuente de financiamiento que complementa sus programas de vivienda. De acuerdo con este programa, Homex tiene la capacidad de cobrar los pagos directamente a NAFIN a un descuento promedio de 4%, en vez de seguir el proceso de pago regular del FOVISSSTE.

En relación con este programa, establecimos un fideicomiso llamado Nacional Financiera S.N.C. Fiduciaria del Fideicomiso 80284 (AAA-Homex) con NAFINSA que otorga una línea de crédito revolving por \$1,500 millones con un fondo de garantía. Durante 2013 dicho fondo de garantía fue aplicado por el Fideicomiso. Aplicado bajo este programa, el fideicomiso AAA-Homex puede utilizar la línea de crédito NAFINSA para financiar una porción de las cuentas por pagar a los proveedores de la Compañía. Ver “Nota 19 – Cuentas por Pagar, de los Estados Financieros Consolidados”.

Fortalezas del negocio

Procesos de negocios estandarizados

Hemos desarrollado y afinado procesos de negocios a escala y estandarizados que nos permiten incursionar con gran rapidez y eficiencia en nuevos mercados. Hemos diseñado sistemas de tecnologías de la información propios que posibilitan la integración y supervisión de cada uno de los aspectos de nuestras operaciones, incluyendo adquisiciones de terrenos, construcción, nóminas, compras, ventas, control de calidad, financiamiento, entrega y mantenimiento. 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 es el motor de nuestro crecimiento, diversificación geográfica y rentabilidad, y constituye un componente integral de nuestra cultura. Nuestro sistema de tecnología de información estratégicamente respalda nuestras ventas y construcción, a las que monitorea en tiempo real, lo que posibilita una administración del capital de trabajo más eficiente y oportuna. Nuestra propia plataforma de tecnologías de la información es utilizada y adaptada en cada una de nuestras divisiones y proyectos.

Administración eficiente del capital de trabajo

Los procesos estandarizados nos permiten calcular de manera eficiente los tiempos de construcción y entrega de viviendas, así como los pagos a proveedores, lo que a su vez nos ha permitido reducir nuestras necesidades de crédito y capital de trabajo. Comenzamos a 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 menos de 10 semanas para vivienda de interés social horizontal, de menos de 16 semanas para vivienda media horizontal y menos de 20 semanas para vivienda de interés social vertical, utilizando nuestros sistemas para optimizar la eficiencia de nuestros métodos estandarizados. Este proceso nos permite aprovechar al máximo nuestro capital de trabajo, minimizando nuestros gastos generales y coordinando las cuentas por pagar con las cuentas por cobrar, lo cual reduce en gran medida nuestra necesidad de créditos, minimizando nuestros costos. Para información adicional sobre la administración eficiente del capital de trabajo, ver “Liquidez y fuentes de financiamiento”.

Diversificación geográfica

Muchos de nuestros desarrollos se localizan en mercados donde actualmente no operan otros competidores importantes. Consideramos que nuestra diversificación geográfica reduce nuestro perfil de riesgo en comparación con otros competidores menos diversificados.

Como resultado del proceso de reorganización de la Compañía, proyectos de vivienda activos de la Compañía fueron críticamente evaluados basados en la rentabilidad, viabilidad y riesgos de ejecución, de dichos proyectos; se concluyó que 59 proyectos eran viables para ser continuados y han sido incluidos en el Plan de Reestructura de la Compañía. Aquellos proyectos que se consideraron que no eran viables para continuar su desarrollo, por no cumplir con las reglas de la SEDATU, o que no se apegará (se incluyera) al Plan de Reestructura se constituyó una reserva hasta por el 100% de su valor. Ver “Nota 29 – Negocio en Marcha, de los Estados Financieros Consolidados”. Creemos que nuestra diversidad geográfica es adecuada. Así mismo, creemos que nuestras ventas no estarán tan concentradas en un número limitado de aéreas comparado con nuestros competidores.

Experiencia y compromiso de la administración

Eustaquio Tomás de Nicolás Gutiérrez, Presidente del Consejo de Administración, fundó con otros socios la compañía antecesora de Homex en 1989, y en 1993 se incorporó a la misma Gerardo de Nicolás Gutiérrez, Director General. Nuestro equipo de administración está integrado por ejecutivos que cuentan con una experiencia promedio de 22 años en sus respectivas áreas de responsabilidad. De acuerdo a nuestro plan de re-estructura se establecerá un plan de incentivos para el equipo directivo. Este plan podrá otorgar hasta el 25% del capital de la Compañía una vez diluido durante los próximos 5 años, sujeto al logro de ciertas metas que se establecerán en el plan de negocios. Consistentes con nuestros procesos de negocios estandarizados y la diversificación geográfica, delegamos importantes responsabilidades administrativas a nuestro equipo de experimentados directores de sucursales. Por lo general, una vez concluido un desarrollo, buscamos reubicar a nuestros directores de sucursales en un nuevo desarrollo con el objetivo de aprovechar su amplia experiencia.

Enfoque en el segmento de vivienda de interés social

Creemos que nuestro segmento de vivienda de interés social seguirá siendo exitoso, debido fundamentalmente a la disponibilidad de financiamiento hipotecario por parte de los principales proveedores en México. En 2014, el INFONAVIT y el FOVISSSTE proporcionaron financiamiento para 555,861 y 87,310 créditos hipotecarios comparado con 667,626 y 69,438 créditos hipotecarios respectivamente durante 2013, respectivamente. Asimismo, seguimos experimentando una alta demanda de viviendas de interés social en México, debido al gran déficit de inventario de las mismas, una creciente población joven, altos índices de crecimiento urbano, la formación de nuevas familias y una disminución en el número de ocupantes por vivienda. En México, alrededor de 84.4% de la población percibe un ingreso mensual de aproximadamente \$5,000, de modo que una vivienda de interés social con valor de \$346,000 es una opción accesible. Consideramos que nuestro enfoque y experiencia en este segmento nos permitirá incrementar nuestra participación de mercado.

Estrategias de negocios

Crecimiento estratégico en la División Infraestructura

En 2009 comenzamos el desarrollo de una nueva división infraestructura después de haber sido invitados por el Gobierno Federal Mexicano a participar en el proceso de construcción de ciertos centros penitenciarios a través de contratos con el Gobierno así como otros diversos proyectos de infraestructura, para los cuales participamos como subcontratista para Gobiernos Federal y Estatales. Creemos que la división infraestructura es complementaria a nuestras actividades de vivienda y nos permitirá utilizar nuestra experiencia como constructor de vivienda para expandirnos en otras áreas de construcción y proveer nuevas fuentes de ingresos.

Seguimos comprometidos con el crecimiento de esta división y esperamos participar en proyectos rentables en el futuro tanto con Gobiernos Estatales como a nivel federal. La división de infraestructura continúa siendo clave para Homex y un atributo único de la Compañía comparado con sus competidores.

Mantener una posición financiera conservadora

Pretendemos operar nuestro negocio con el objetivo de reducir nuestra exposición a tasas de interés y riesgo de financiamiento, con lo cual pretendemos mantener una posición financiera conservadora una vez ejecutado nuestro Plan de Reestructura ya que por medio del mismo existirá una importante reducción de pasivos debido a la capitalización de los mismos. Comenzamos a construir una vez que el crédito hipotecario del comprador ha sido aprobado y, en su caso, el comprador ha pagado un enganche, lo cual reduce nuestras necesidades de capital de trabajo. Consideramos que la resultante flexibilidad financiera eleva nuestra capacidad para responder rápidamente a las oportunidades de mercado y reduce cualquier efecto negativo que pudiera derivar de una desaceleración en la economía. Para información adicional sobre nuestra deuda denominada en pesos, ver "Liquidez y fuentes de financiamiento".

Mantener una reserva territorial adecuada y equilibrada

Nuestra capacidad para identificar, adquirir y mejorar terrenos es decisiva para alcanzar el éxito. En virtud de que el éxito de nuestras operaciones depende, entre otros factores, del manejo eficiente de nuestras reservas territoriales, continuamente revisamos nuestra cartera y buscamos oportunidades de nuevos desarrollos. Para la ejecución del Plan de Reestructura de la Compañía, se tiene una reserva territorial para 67,000 unidades aproximadamente. En el futuro pretendemos fundear la adquisición de reserva territorial con flujo interno al mismo tiempo que se adquirirá la reserva territorial mínima necesaria para empatar el proceso de licencias y permisos, basado en la velocidad de construcción proyectada y el tiempo asumido para la obtención de permisos en los municipios correspondientes. Así mismo se pretende adquirir terrenos que cumplan con los lineamientos de la Política Nacional de Vivienda y Subsidios y que además sean rentables de acuerdo al Plan de Reestructura establecido. Los terrenos para futuros desarrollos corresponden a la reserva territorial que se encuentra pendiente de desarrollar por la Compañía más allá de 2015. Así mismo, prevemos minimizar las inversiones debido a un mayor enfoque en el desarrollo de viviendas verticales.

Seguir desarrollando y haciendo contribuciones a comunidades exitosas

Buscamos fomentar la lealtad de marca mejorando la calidad y el valor de nuestras comunidades mediante la construcción de espacios para escuelas, instalaciones para guarderías, parques e iglesias, y ofreciendo otros servicios sociales a quienes habitan las viviendas que desarrollamos. Estamos comprometidos con la satisfacción de nuestros clientes, atendiendo y cumpliendo sus requerimientos. En 2008 respondimos a las necesidades de nuestros clientes lanzando un programa a la medida, que les permite elegir entre una completa gama de opciones, de modo que se agregue a la vivienda el toque personal del comprador.

Hemos continuado con la expansión de nuestro concepto de “Comunidad Homex”, lanzado inicialmente en 2008. Comunidad Homex es una iniciativa diseñada para mejorar la planeación urbana de nuestras comunidades con la finalidad de ofrecer a nuestros clientes atractivas comunidades integradas para una población más joven. Consideramos que las personas más jóvenes prefieren vivir más cerca de la ciudad, en un ambiente 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. Comunidad Homex es un concepto para la construcción de ciudades que se aplica a modernos modelos de desarrollo urbano, así como a innovadoras técnicas para el desarrollo social, y que se enfoca fundamentalmente en mejorar la calidad de vida y realzar el valor de las viviendas y los proyectos. Las Comunidades Homex incluyen áreas comerciales, servicios generales y especiales, además de espacios recreativos que propician la interacción social.

Además, las Comunidades Homex están alineadas a las iniciativas de la CONAVI y el INFONAVIT, desarrolladas para promover viviendas verdes y una planeación urbana ordenada a través de incrementar la densidad de los proyectos como resultado de la construcción vertical. Durante 2011 introducimos prototipos verticales de entre tres y cuatro niveles en los proyectos de vivienda de interés social. Esto se logró gracias al uso de nuestra innovadora tecnología de construcción a base de moldes de aluminio. Al 31 de diciembre de 2014, los prototipos verticales representaron aproximadamente 55% de nuestras viviendas totales en construcción, sin cambio respecto a 2013. Consideramos que somos uno de los primeros desarrolladores en implementar activamente los prototipos verticales en muchas ciudades mexicanas, lo que nos ayudará a impulsar las ventas.

Adicionalmente, la nueva política de vivienda del gobierno federal mantiene varios de los objetivos de la administración anterior en el sentido de favorecer la vivienda vertical por encima de la vivienda horizontal tradicional, lo cual está alineado con el concepto de comunidad de la Compañía.

Sistema de construcción con moldes

Empleamos una innovadora tecnología de construcción basada en moldes de aluminio, la cual utilizamos en muchos de nuestros proyectos. Esta tecnología ha mejorado la eficiencia del proceso de construcción. Entre las ventajas de los nuevos 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 2,000 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.

Durante los ejercicios de 2014 y 2013 utilizamos esta tecnología en 90% de nuestra construcción de viviendas. La intención de la Compañía es seguir utilizando esta tecnología en el futuro.

Nuestros mercados

Operamos en distintos mercados geográficamente diversos a lo largo de México. Como resultado del proceso de reorganización de la Compañía, los proyectos activos de vivienda de la Compañía fueron críticamente evaluados basados en la rentabilidad, viabilidad y riesgos de ejecución, de dichos proyectos; se concluyó que 59 proyectos eran viables para ser continuados y han sido incluidos en el Plan de Reestructura de la Compañía. Para aquellos proyectos que se consideraron que no eran viables para continuar su desarrollo, por no cumplir con las reglas de la SEDATU, o que no se apegaban al Plan de Reestructura, se constituyó una reserva hasta por el 100% de su valor. Ver “Nota 29 – Negocio en Marcha, de los Estados Financieros Consolidados”. Creemos que nuestra diversidad geográfica es adecuada. Así mismo, creemos que nuestras ventas no estarán tan concentradas en un número limitado de aéreas comparado con nuestros competidores.

Creemos que nuestra diversidad geográfica seguirá siendo adecuada. Así mismo, creemos que nuestras ventas no estarán tan concentradas en un número limitado de aéreas comparado con nuestros competidores. Al ser un desarrollador de vivienda diversificado, Homex tiene una amplia presencia en el territorio nacional, lo que comprende: (i) ciudades capitales, en donde aprovechamos una demanda estable por parte de los empleados del sector público; (ii) ciudades industriales, incluyendo Puebla, Monterrey, Guanajuato, Saltillo y Chihuahua, en donde aprovechamos la economía de México orientada a las exportaciones, y (iii) ciudades turísticas y orientadas a los servicios. Al 31 de diciembre de 2014, las actividades de servicios contribuyeron con 32.4% del PIB nacional, en tanto que las empresas de este sector emplearon a aproximadamente 36.0% de la población económicamente activa inscrita en el sistema de seguridad social. Consideramos que nuestra diversidad geográfica dentro de México nos ha permitido mitigar la exposición al riesgo en una región en particular.

De acuerdo al plan de negocios de la Compañía, tenemos planeado continuar operando 53 proyectos los cuales se encuentran en mercados donde contamos con una sólida presencia, mercados poco atendidos, y donde la demanda de vivienda es alta.

Total de viviendas vendidas

La siguiente tabla contiene información sobre las ventas históricas por país y estado. Durante 2014, las viviendas de interés social que cerramos representaron 98% de las ventas, mientras que 2% correspondió a las viviendas medias. Durante 2013, 48% de las viviendas vendidas fueron de interés social y el restante 52% se atribuyó a las viviendas medias. A continuación se presenta un resumen de las viviendas cerradas:

Ejercicios concluidos el 31 de diciembre de

Estado	2014		2013		2012		2011	
	Interes Social	Vivienda Media						
Mexico								
Baja California	-	-	134	-	2,842	123	4,005	518
Baja California Sur	-	-	-	-	3,727	220	4,430	162
Chiapas	-	-	-	-	698	-	-	-
Chihuahua	-	-	-	-	1,740	31	941	-
Coahuila	-	-	-	-	148	-	720	-
Durango	-	-	-	-	1,210	-	752	-
Guanajuato	-	-	-	-	336	-	80	257
Estado de Mexico	-	72	-	13	3,109	1,390	14,798	1,060
Guerrero	-	-	-	-	436	1,446	-	-
Hidalgo	-	-	-	-	-	-	366	55
Jalisco	-	-	164	-	12,765	1,090	6,905	292
Michoacán	-	-	-	-	530	-	994	42
Morelos	-	-	-	-	433	-	982	-
Nuevo León	-	-	2	-	1,229	1,039	3,056	197
Oaxaca	-	-	-	-	-	130	-	597
Puebla	-	-	-	-	1,246	-	494	-
Queretaro	-	-	13	-	271	-	1,277	-
Quintana Roo	-	-	-	-	520	276	3,862	301
Sinaloa	87	17	64	9	1,599	189	198	135
Sonora	-	7	-	6	1,192	316	328	74
Tamaulipas	-	-	74	-	596	-	99	-
Veracruz	-	-	4	-	1,791	25	3,482	8
Subtotal	87	96	455	28	36,418	6,278	47,869	3,552
Brazil	-	-	720	-	249	-	1,065	-
Total	87	96	1,175	28	36,667	6,278	48,934	3,552

Segmentación de unidades de acuerdo a la clasificación de viviendas de la Compañía. Se considera que el precio de la vivienda de interés social fluctúa en un rango entre \$109 y \$541, en tanto que el precio de la vivienda media fluctúa entre \$541 y \$1,364, y el precio de la vivienda residencial es superior a \$1,364. Ver Nota 23 “Información por Segmentos” de los Estados financieros Consolidados.

EL MERCADO NACIONAL DE LA VIVIENDA

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 SOFTEC⁶. 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 2014 a aproximadamente 119.2 millones de habitantes y se estima que aumentará a 150 millones en 2050. El CONAPO calcula que habrá aproximadamente 31.1 millones de familias en 2015, alrededor de 31.7 millones a finales de 2016, cerca de 32.3 millones a finales de 2017 y aproximadamente 32.8 millones al concluir 2018.

Durante las décadas de 1970 y 1980, el país experimentó un periodo de muy rápido crecimiento poblacional. Los habitantes nacidos durante dicho periodo están contribuyendo al actual incremento en la demanda de vivienda. El principal grupo de clientes de nuestras viviendas es el segmento de la población que tiene entre 25 y 50 años de edad. En 2010, el grupo comprendido entre los 20 y los 50 años de edad representaba aproximadamente 48.3 millones de habitantes o 43.1% de la población total de México. Según cálculos del CONAPO, para 2020, este grupo de edad estará integrado por 46.6 millones de habitantes, que representarán 36.8% de la población nacional. Se espera que la estabilidad en las dimensiones de este grupo contribuirá a aumentar la demanda de vivienda en el país.

Oferta de vivienda

En 2013, las estadísticas de vivienda de la SHF indicaban que México tenía un déficit de 9 millones de viviendas. Esta cifra incluía la necesidad de:

- 1.6 millones de nuevas viviendas para ubicar a múltiples familias que vivían en una sola vivienda o cuyas viviendas debían reemplazarse, y
- 7.4 millones de viviendas modestas que requerían demasiadas reparaciones y un posible reemplazo.

La CONAVI estima que el crecimiento de la población mexicana generará una demanda sostenida de cuando menos 570 mil unidades durante el periodo 2016-2020.

Instituto de Vivienda del Distrito Federal (INVI)

El INVI es una institución pública descentralizada de la administración pública en el Distrito Federal, legalmente autónoma, con su propio capital de trabajo. Sus funciones son el diseño, propuesta, promoción, coordinación, ejecución y evaluación de políticas y programas de vivienda enfocados principalmente en familias con escasos recursos económicos, todo lo cual es regulado dentro del Programa General de Desarrollo del Distrito Federal, derivado de la Ley de Vivienda del Distrito Federal.

La misión del INVI es satisfacer la necesidad de viviendas para familias con escasos recursos económicos que se ubican en el Distrito Federal a través del otorgamiento de créditos hipotecarios para viviendas de interés social, con el objetivo de desarrollar 192,544 nuevas viviendas en el periodo 2007-2012. Al 31 de diciembre de 2014, el INVI había otorgado 6,385 créditos hipotecarios para nuevas viviendas y 10,630 créditos para remodelaciones. Al 31 de diciembre de 2013, el Instituto otorgó 5,745 créditos hipotecarios para nuevas viviendas y 11,106 créditos para remodelaciones.

Fuente: 6) www.sedesol.gob.mx www.conapo.gob.mx www.inegi.gob.mx www.conavi.gob.mx. www.softec.com.mx www.infonavit.org.mx www.fovissste.gob.mx

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 a SOFTEC, se clasifica de la siguiente manera:

Segmentos del mercado de vivienda

<u>Segmento</u>	<u>Costo</u>	<u>Tamaño</u>	<u>Características</u>
Vivienda de interés social	Entre \$118,000 y \$590,000 (entre \$8,017 y \$40,087 dólares)	35-75 m ² (377-807 pies cuadrados)	Cocina, sala-comedor; 1-3 recámaras, 1 baño, 1 lugar de estacionamiento, escriturada, con todos los servicios públicos disponibles
Vivienda media	Entre \$591,001 y \$1,480,000 (entre \$40,155 y \$100,557 dólares)	65-130 m ² (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 residencial	Más de \$1,480,000 (más de \$100,557 dólares)	Más de 130 m ² (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 turística	Entre \$300,000 y \$950,000 dólares	140-200 m ² (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. Debido a los problemas de liquidez registrados en los últimos 20 años, México ha experimentado fluctuaciones en la disponibilidad de financiamiento hipotecario, especialmente de parte del sector privado. Por lo tanto, la demanda de vivienda de interés social y vivienda media ha permanecido baja durante dicho periodo.

Durante la década de 1980, la política del gobierno mexicano estuvo orientada a fomentar la inversión de parte del sector privado, reduciendo los costos de desarrollo e incentivando la construcción. Diversas entidades del sector público otorgaban garantías sobre créditos hipotecarios, estableciendo procedimientos de pago y ahorro directos. En 1994, el país experimentó una crisis económica que condujo a la devaluación del peso y a una importante elevación de las tasas de interés. Las empresas desarrolladoras de vivienda más pequeñas dejaron de participar en el mercado y la industria experimentó una importante caída en la venta de viviendas entre 1995 y 1996, debido a la poca disponibilidad de créditos de parte de las instituciones de banca múltiple.

Tras la crisis económica de 1994, las políticas gubernamentales intentaron contrarrestar la poca disponibilidad de financiamiento hipotecario y la consiguiente elevación de las tasas de interés, concentrándose principalmente en el otorgamiento de financiamiento hipotecario para construcción en el segmento de vivienda de interés social a través de entidades del sector público. Estas entidades ya no realizan operaciones de desarrollo y venta, sino que funcionan como verdaderos programas de ahorro y préstamo. Las reformas legales aplicables al régimen de los ejidos, que autorizaban la venta de terrenos cuyo uso había estado restringido, también incrementaron la posible oferta de terrenos disponibles para desarrollo. Durante este periodo, el gobierno autorizó la constitución de las Sofoles, que operan como instituciones de crédito hipotecario con fondos y garantías proporcionados por entidades del sector público, inversionistas privados, instituciones bancarias nacionales, extranjeras o de desarrollo, o a través de los mercados de capital mexicanos. Además, el gobierno impulsó el crecimiento de la industria y el otorgamiento de créditos por parte del sector privado, al apoyar la consolidación de la industria desarrolladora de vivienda.

Las ventas de viviendas se estabilizaron entre 1997 y 1998, y aumentaron ligeramente en 1997 como resultado de la mejoría en las condiciones económicas. Durante 1999 y 2000, la disponibilidad de financiamiento hipotecario aumentó a raíz de la estabilización de dichas condiciones. El nivel de financiamiento disponible ha seguido creciendo como resultado de las políticas implementadas por el gobierno, aunque el desempeño futuro y el crecimiento podrán reducirse debido a una industria más madura y un menor crecimiento poblacional.

El 11 de febrero de 2013, el Presidente Enrique Peña Nieto anunció una nueva política nacional de vivienda, la cual se centra 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 serán coordinadas por la SEDATU a través de la CONAVI, la CORETT y la FONHAPO.

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

La política de vivienda de 2013 mantuvo varios de los objetivos de la administración anterior. Sin embargo, contempla 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 favorece la vivienda vertical sobre la vivienda horizontal tradicional.

La implementación de esta política representó cambios adicionales en las reglas de operación para los desarrolladores de vivienda y a pesar del periodo de transición de 24 meses implementado por el Gobierno Federal antes que ninguna regla sea efectiva, el cambio de construir en zonas rurales con proyectos de baja densidad a proyectos en zonas urbanas con una densidad más alta a través de la introducción de prototipos verticales resultó en un incremento en los costos iniciales y en la inversión en capital de trabajo para desarrollar la reserva territorial y construir viviendas.

Los cambios en la política de vivienda también afectaron las reglas para 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.

Recientemente, en enero de 2015, se presentó la Política Nacional de Vivienda 2015 por el Presidente Enrique Peña Nieto. 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. Las entidades de vivienda anticipan una inversión de \$370 mil millones para el año 2015 donde el subsidio de CONAVI tendrá un presupuesto de \$140,000 mil millones. Dentro de las principales estrategias que fueron anunciadas se encuentran i) la eliminación del cobro de titulación de las viviendas adquiridas para personas con ingresos menores a 2.6 veces salarios mínimo ii) vivienda vertical ubicada en ciudades tendrá un subsidio más alto y una tasa de interés más baja si es financiada a través de una entidad financiera iii) a partir de 2015, todas las hipotecas estarán fijadas en pesos y las hipotecas otorgadas con anterioridad que fueron fijadas en veces salario mínimo podrán ser cambiadas a pesos, iv) derivado de una alianza entre la banca comercial, SHF y FOVISSSTE los afiliados de esta última no tendrán que esperar al sistema de sorteo y los derechohabientes calificados podrán recibir su hipoteca de forma inmediata, vi) CONAVI apoyará a 15 mil jóvenes y 20 mil jefas de familia. Programas especiales para personas con alguna discapacidad, migrantes y para adultos mayores, vii) los desarrolladores de vivienda que vendan casas a través de pagos parciales solo pagarán el ISR de los pagos que reciben cada año y no del total del pago como en el pasado.

Los cambios en la disponibilidad de financiamiento hipotecario por parte de las entidades gubernamentales podría afectarnos de manera adversa. Ver “Factores de riesgos 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, 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 otorgaron 15,254,980 créditos hipotecarios de 2001 a 2014, con una tasa de crecimiento anual compuesto de 9.63%, al pasar de 461,927 en 2000 a 1,385,038 en 2014. Durante el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2014, todas las entidades públicas y privadas participantes en el mercado mexicano de la vivienda otorgaron 1,385,038 créditos hipotecarios, de los cuales 815,553 correspondieron a nuevas viviendas, según datos de la CONAVI. Al 31 de Diciembre de 2013, los proveedores de financiamiento habían otorgado un total de 1,413,331 créditos hipotecarios de los cuales 763,472 fueron para viviendas nuevas.

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. Asimismo, otorga créditos para la construcción, adquisición o remodelación de viviendas a los trabajadores que perciben un salario mensual inferior al importe equivalente a cinco veces el salario mínimo. 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, los cuales dependen del salario, la edad, el saldo de aportaciones mensuales efectuadas y el número de dependientes, entre otros factores. El importe total del crédito puede ser hasta por 100% del costo de una vivienda, hasta un máximo de entre 300 y 350 veces el salario mínimo general mensual del Distrito Federal. Para 2013, el salario mínimo diario en el Distrito Federal fue de \$62.33 (\$4.23 dólares), mientras que en 2014 el salario mínimo diario en el Distrito Federal es de \$67.29 (\$4.57 dólares). 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. En términos generales, el INFONAVIT otorga créditos a una tasa de interés anual variable que está indexada a la inflación y se basa en los ingresos del acreditado.

El instituto tiene un programa llamado “Apoyo INFONAVIT”, orientado a ayudar a los compradores con mayores ingresos a obtener financiamiento hipotecario. Los clientes de este programa pueden utilizar los montos aportados vía las deducciones de su nómina para sus cuentas del INFONAVIT como garantía para los créditos hipotecarios otorgados por instituciones financieras del sector privado. De igual forma, estos clientes pueden recurrir a sus aportaciones mensuales al INFONAVIT para cubrir los pagos mensuales de los créditos hipotecarios adeudados a las instituciones financieras del sector privado.

En 2007, el INFONAVIT introdujo un nuevo programa, “Cofinanciamiento” o “Cofinavit”, destinado a apoyar a compradores de altos ingresos en forma similar a Apoyo INFONAVIT. 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. Ni Apoyo INFONAVIT ni Cofinavit establecen un límite máximo sobre el valor de la vivienda a ser financiada.

El INFONAVIT introdujo también un nuevo programa llamado “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.

A principios de 2009, el INFONAVIT lanzó el programa “Garantía INFONAVIT”, desarrollado para ayudar a los acreditados que han perdido su empleo, aquellos que perciben ahora salarios más bajos y, por último, aquellos que están enfrentando dificultades económicas por motivos de edad o enfermedad. Para los acreditados que han perdido su empleo, el programa: (1) permite un periodo de gracia de un año sin pagar intereses o abonar a capital; (2) ofrece un seguro de desempleo parcial, para lo cual se les pide realizar un pago mínimo de 10.64 veces el salario mínimo diario del Distrito Federal para contar con un descuento de 50% en los pagos de intereses acumulados; y (3) ofrece un programa de protección de pagos, según el cual los acreditados pagan una cuota mínima de 2% de su crédito hipotecario mensual y, de este modo, están protegidos por hasta seis meses cada cinco años. Aquellos acreditados que perciben salarios más bajos pueden aprovechar reducciones de hasta 25% en el pago mensual del crédito hipotecario, correspondientes al nuevo salario, así como otros ajustes, dependiendo de las circunstancias individuales.

Adicionalmente, el programa de garantía brinda asesoría a los acreditados que buscan hacer pagos anticipados de sus créditos hipotecarios, en cuyo caso se les ofrece un descuento de 30% por el pago de parcialidades de los créditos hipotecarios otorgados antes del 31 de julio de 1995 y de 10% para los créditos hipotecarios sin morosidades y con una vigencia de al menos dos años.

A finales de 2011, el INFONAVIT lanzó una nueva opción de financiamiento, “Mejora tu Casa”, 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 \$4,000 a \$46,855.

Durante 2012, el INFONAVIT implementó un nuevo programa, “INFONAVIT + Crédito”, a través del cual los trabajadores afiliados que ya terminaron de pagar su primer crédito hipotecario pueden tener acceso a un segundo crédito hipotecario. Se calcula que este programa tiene una demanda potencial de hasta 330,000 trabajadores. El INFONAVIT espera otorgar aproximadamente 50,000 créditos hipotecarios por año a partir de 2013.

Al INFONAVIT le correspondió aproximadamente 40.0% y 47.2% del total de los créditos hipotecarios otorgados en el país durante los ejercicios concluidos el 31 de diciembre de 2014 y 2013, respectivamente.

El INFONAVIT ha acordado garantizar los créditos hipotecarios otorgados a los empleados por las instituciones de banca múltiple y las sofoles en el supuesto de que el acreditado pierda el empleo. El INFONAVIT espera continuar modernizando sus operaciones e incrementando el financiamiento disponible, enfocándose en reducir la cartera vencida, participando más estrechamente con el sector privado e implementando un programa de ahorro voluntario. Recientemente, el INFONAVIT

comenzó también a bursatilizar su cartera crediticia con el propósito de contribuir al crecimiento del mercado hipotecario secundario del país y ampliar sus fuentes de financiamiento.

Durante julio de 2014, INFONAVIT anunció la introducción de hipotecas fijas en pesos en lugar de veces salario mínimo. Las nuevas hipotecas en peso tendrán también una tasa fija con una madurez de hasta 30 años. Al mismo tiempo el valor máximo de una hipoteca de INFONAVIT fue incrementando de un tope de \$483,000 a \$850,000 el cual será otorgado de acuerdo a la capacidad crediticia de los derechohabientes.

Las proyecciones de financiamiento del INFONAVIT para el periodo 2015-2018 son las siguientes:

<u>Año</u>	<u>Créditos hipotecarios</u>
2015	505,000
2016	515,000
2017	530,000
2018	540,000
2019	550,000

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 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.

El FOVISSSTE suele otorgar créditos a tasas de interés variables, indexadas a la inflación, por un importe máximo de aproximadamente \$803,544 (\$54,596 dólares). 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. En 2014 el FOVISSSTE anunció que otorgará hipotecas en pesos a una tasa fija de 10.25% por primera vez en su historia.

Al 31 de diciembre de 2014, el FOVISSSTE otorgó 87,310 créditos, comparado con 69,438 hipotecas al 31 de diciembre de 2013. El FOVISSSTE contribuyó con aproximadamente 6.3% de todo el financiamiento hipotecario en México durante el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2014 y 4.9% al 31 de diciembre de 2013.

SHF

La SHF es una institución de banca de desarrollo creada por el gobierno 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.

Tradicionalmente, la SHF ha constituido una importante fuente de financiamiento para los desarrolladores de vivienda, en virtud de que otorga créditos a las instituciones de banca múltiple y las sofoles para que, por su parte, éstas otorguen créditos puente directamente a los desarrolladores. En lugar de otorgar créditos puente para viviendas con un valor superior a 500,000 UDIs (aproximadamente \$2,635,184 o \$179,045 dólares al 31 de diciembre de 2014), la SHF otorgará garantías para apoyar los esfuerzos realizados por las instituciones de banca múltiple y las sofoles con el fin de otorgar créditos puente para la construcción de dichas viviendas.

Además, la SHF proporciona financiamiento a las instituciones de banca múltiple y las sofoles con objeto de que éstas otorguen créditos hipotecarios individuales para la compra de viviendas de interés social y viviendas medias. Históricamente, la SHF sólo ha financiado un importe total equivalente a entre 80% y 90% del valor de la vivienda y, por lo general, sus créditos están sujetos a un límite máximo de aproximadamente 500,000 UDIs (aproximadamente \$2,635,184 o \$179,045 dólares al 31 de diciembre de 2014). Sin embargo, con el fin de proporcionar el mayor número posible de créditos hipotecarios para viviendas de interés social, a partir de 2005, la SHF dejó de otorgar créditos para la compra de viviendas de precio superior a 150,000 UDIs (aproximadamente \$790,555 o \$53,713 dólares al 31 de diciembre de 2014) y, en lugar de ello, otorga ampliaciones de crédito y garantías para los créditos otorgados por las instituciones de banca múltiple y las sofoles, apoyando así los esfuerzos de estas últimas en materia de captación de fondos para el financiamiento de créditos hipotecarios individuales.

Con respecto a sus operaciones de financiamiento hipotecario, la SHF no ha emitido bonos respaldados por hipotecas (BORHIS) desde 2012. Sin embargo, ha continuado proporcionando datos y análisis relativos a información histórica, riesgo de incumplimiento y evolución del mercado respecto de las emisiones de BORHIS. Al comprometerse con las actividades de determinación de precios de compra y venta y proporcionar financiamiento hipotecario a los segmentos de la población desatendidos, la SHF brindó también liquidez al mercado mexicano de la vivienda. Asimismo, la SHF se ha comprometido a enfocar su estrategia en la promoción de los Desarrollos Certificados antes Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables (DUIS) y en la repoblación de áreas urbanas. Los Desarrollos Certificados son el resultado de la creación de una política pública que busca fomentar el desarrollo urbano integral sustentable a través de un crecimiento ordenado de las ciudades, el aprovechamiento del suelo intra-urbano y de la verticalidad y también la generación de más vivienda con infraestructura, servicios y transporte suficiente.

En marzo de 2013, la SHCP anunció que la SHF otorgaría garantías para cubrir las pérdidas en los créditos a la construcción otorgados a los desarrolladores de vivienda, por hasta 30% de la exposición al crédito. El gobierno federal apoya a la SHF con una garantía incondicional sobre todas sus obligaciones. La fecha de vencimiento de la garantía incondicional sobre las obligaciones de la SHF es el 31 de diciembre de 2013. Sin embargo, las garantías y obligaciones de la SHF existentes en esa fecha o anteriores a ella seguirán siendo garantizadas por el gobierno mexicano. El presupuesto aprobado era de \$18,000 millones y durante 2013 se ejerció \$7,000 millones donde la SHF otorgaba 70% y NAFIN el 30% del financiamiento. La SHF también lanzó un programa de garantía hipotecaria para disminuir el riesgo de las instituciones financieras al otorgar hipotecas y para mejorar las condiciones generales de los créditos hipotecarios al cliente final. La meta de 2013 era el otorgar 12,000 hipotecas con una inversión estimada de \$4,600 millones. Para 2014 y 2015 la SHF no ha publicado metas de sus programas.

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.

Durante el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2014, las instituciones de banca múltiple, las sofoles y las sofomes otorgaron aproximadamente 11.6% del total de los créditos hipotecarios en el país, y 9.0% al 31 de diciembre de 2013, de acuerdo con la CONAVI.

Otras entidades de vivienda del sector público

Existen otras entidades de vivienda del sector público, tales como el FONHAPO, 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 41.9% del total de los créditos hipotecarios en el país durante el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2014 y 38.8% durante el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2013.

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, tales como Corporación GEO, S.A.B. de C.V., Consorcio ARA, S.A.B. de C.V., SARE, S.A.B. de C.V. y URBI Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V. Ver “La competencia de otros desarrolladores de vivienda podría dar como resultado una disminución en nuestras ventas e ingresos”.

Durante 2013, debido a los cambios en las políticas públicas de vivienda, las cuales impactaron de manera negativa a los desarrolladores de vivienda públicos; durante 2014 y 2013, excepto por ARA, los desarrolladores de viviendas no reportaron sus resultados acumulados al 31 de diciembre de 2014 y 2013. Corporación GEO, S.A.B. de C.V. y URBI Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V. continúan en un proceso de Concurso Mercantil a la fecha de este reporte.

De acuerdo al Registro Único de vivienda (RUV), al 31 de enero de 2015, existían 15,600 viviendas registradas en el país, una reducción de 34.4% comparado con las viviendas registradas al 31 de enero de 2014; así mismo existían 25,100 viviendas en construcción, un incremento de 3.2% al compararse con el mismo periodo del año pasado y 18,500 viviendas terminadas un incremento de 42.1% comparado con enero de 2014.

De acuerdo a los reportes publicados por INFONAVIT, al 31 de diciembre de 2013, las compañías con la participación de mercado más alta eran: Javer 2.4%, Geo 2.2%, Ara 1.2%, Ruba 1.3%, Urbi 0.4%, Homex 0.3%. Al 31 de diciembre de 2014, las compañías con la participación de mercado más alta eran: Javer 2.9%, Ruba 1.8%, Ara 1.4%, Geo 0.3%, Urbi 0.2%, Homex 0.0%.

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 tienden a ser los más altos en el primer y segundo trimestres. En el pasado hemos presupuestado la mayoría de nuestras compras de terrenos para el segundo semestre del año a fin de coincidir con los periodos de mayores flujos de efectivo y pretendemos continuar con esta práctica. 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 como ocurrió recientemente con el cambio presidencial en 2012 donde los directivos de las instituciones financieras fueron restituidos por lo tanto afectando las operaciones regulares de los institutos causando un retraso importante en la cobranza de las hipotecas para los desarrolladores de vivienda.

Mercadotecnia

Realizamos campañas publicitarias y promocionales principalmente a través de medios de comunicación impresos, incluyendo anuncios espectaculares, volantes y folletos diseñados específicamente para el mercado meta, así como mediante estaciones locales de radio y televisión. Además, complementamos estas campañas con actividades adicionales de publicidad, incluyendo stands en centros comerciales y otras áreas de tránsito intenso para promover visitas a las viviendas y otros eventos. En algunas localidades

trabajamos en colaboración con otras empresas y otros grupos locales para proporcionar información sobre nuestras comunidades a sus empleados o miembros. También nos apoyamos en nuestro programa masivo de ventas, que consiste en organizar eventos públicos en los que se explican los beneficios de adquirir una vivienda de Homex 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.

Una vez concluido nuestro actual proceso de Concurso Mercantil, planeamos utilizar \$170 millones para reactivar nuestra fuerza de ventas y por ende causar un importante incremento en nuestro volumen de ventas. En general, nuestro sistema de ventas está compuesto por dos equipos: el equipo de prospectación, quienes se encargan de localizar prospectos de clientes típicamente en los alrededores de nuestros desarrollos, y el equipo de cierre, quienes se encargan del proceso de venta y de brindar asesoría sobre las fuentes de financiamiento y papeleo a nuestros clientes. Así mismo iniciaremos un proceso de recontractación de nuestros asociados de venta que se separaron de la Compañía por la situación de liquidez.

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, abrimos oficinas de ventas en las áreas donde identificamos demanda. De manera similar, una vez que adquirimos un terreno y 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 cada una de nuestras sucursales, donde representantes corporativos 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 corporativos 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 desempeño; las comisiones ascienden por lo general a 2.3% del precio total de la vivienda.

A través de nuestros departamentos 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. Cada una de las oficinas dispone de áreas de venta especializadas con el fin de asesorar a los clientes con respecto a las opciones de financiamiento, la documentación que se debe recabar y la tramitación del crédito. También ayudamos a diseñar planes de pago del enganche a la medida, de acuerdo con la situación económica del cliente. Una vez que las viviendas se venden y se entregan, nuestro personal especializado sigue a disposición de los clientes para resolver sus dudas técnicas o problemas durante el periodo de garantía, de dos años a partir de la fecha de entrega.

A través de la ejecución de nuestro Plan de Reestructura, la Compañía planea utilizar aproximadamente \$170 millones para reactivar su fuerza de ventas. La Compañía iniciará un proceso para contratar asociados que antes trabajan para Homex para reconstruir el equipo de ventas. Se espera contratar aproximadamente 1,650 profesionales de ventas durante los primeros 6 meses, lo cual será suficiente para apoyar los primeros 24 meses de ventas.

Financiamiento a clientes

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:

- un posible comprador de vivienda firma un contrato de promesa de compraventa y nos proporciona la documentación necesaria;
- revisamos la documentación 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 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 en al menos 95%.

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

No hemos enfrentado, ni esperamos enfrentar, pérdidas importantes como resultado de incumplimiento de los contratos de promesa de compraventa celebrados con los posibles compradores, en virtud de que, en estos casos, hemos logrado identificar de inmediato a otros compradores. Sin embargo, no podemos garantizar que seremos capaces de continuar encontrando otros compradores en el futuro. El precio de compra de las viviendas que vendemos está denominado en pesos y se encuentra sujeto a un ajuste a la alza por los efectos de la inflación, con excepción de las viviendas turísticas, cuyo precio está denominado en dólares estadounidenses. 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.

Diseño

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. Al posibilitar a los clientes que, tras la entrega de la vivienda, decidan los detalles de los acabados conforme a su propio gusto, obtenemos ahorros que nos permiten construir viviendas de mayor tamaño que las ofrecidas por nuestros competidores.

En la planeación de los desarrollos potenciales utilizamos avanzados sistemas de diseño asistido por computadora, que se conjugan con la información derivada de los estudios de mercado. 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 el mercado de la vivienda de interés social. 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 modo que se fomente la seguridad. Continuamos invirtiendo en el desarrollo de sistemas de diseño y planeación de construcción para reducir aún más nuestros costos y satisfacer las necesidades de nuestros clientes.

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 construcción eficientes, duraderas y de bajo costo, basadas en un sistema de tareas estandarizadas, que pueden replicarse en todos nuestros desarrollos. La compensación a los trabajadores está en función del número de tareas realizadas. Por lo general, subcontratamos la obra preliminar y la instalación de la infraestructura del desarrollo, incluyendo caminos, drenaje y servicios públicos. Actualmente también subcontratamos la construcción de un reducido número de edificios de departamentos para el sector de vivienda media en el área metropolitana de la ciudad de México.

Nuestros diseños 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.

Durante 2007, la Compañía adquirió una innovadora tecnología de construcción basada en moldes de aluminio. Esta tecnología mejorará significativamente la eficiencia del proceso de construcción. Entre sus ventajas destacan: menor tiempo de construcción; mejor calidad y menos reprocesamiento; reutilización del mismo molde para varios prototipos de viviendas, con una vida estimada de 2,000 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 no se utiliza madera, como en los métodos tradicionales, y durabilidad, debido a que se emplea concreto.

Materiales y proveedores

Mantenemos un estricto control de nuestros materiales de construcción mediante un sofisticado sistema electrónico de identificación por código de barras, que rastrea entregas y supervisa el uso de todos los insumos. 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, tejas para azoteas y accesorios de plomería. Aprovechamos nuestras economías de escala para contratar materiales y servicios en todas las situaciones y procuramos establecer excelentes relaciones de trabajo con nuestros proveedores. Con el fin de administrar de manera más eficiente el capital de trabajo, establecemos líneas de crédito para muchos de nuestros proveedores a través de un programa de factoraje respaldado por NAFINSA y algunas otras instituciones financieras. Garantizamos una parte del financiamiento otorgado a algunos proveedores para los materiales que adquirimos con ellos durante el proceso de construcción y pagamos directamente los créditos a las instituciones con los fondos recibidos al momento de entregar la vivienda, lo que nos permite asegurar que ellos reciban oportunamente sus pagos, así como reducir la necesidad de obtener financiamiento para la construcción. Debido al actual proceso de Concurso Mercantil los programas de factoraje se encuentran actualmente suspendidos, y esperamos sean reactivados conforme ejecutemos nuestro Convenio Concursal al tiempo que finalizamos el proceso de Concurso Mercantil

Entre nuestros principales proveedores están: Cemex México, S.A. de C.V., Home Depot México, S. de R.L. de C.V., Edenred México, S.A. de C.V., Distribuidora Tamex, S.A. de C.V., Compañía Sherwin Williams, S.A. de C.V., Construcciones Lizárraga, S.A. de C.V., Sanitarios, Azulejos y Recubrimientos, S.A. de C.V., Capeco, S.A. de C.V., Cuprum, S.A. de C.V. y Prefabricados Realiza del Norte, S.A. de C.V.

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.

Recursos humanos

Al 31 de diciembre de 2014, la Compañía tenía aproximadamente 769 empleados comparado con 1,692 empleados al 31 de diciembre de 2013. La significativa reducción de personal se atribuye a la situación de liquidez de la Compañía y su proceso de Concurso Mercantil. Ver Nota 29 “Negocio en Marcha” de los Estados Financieros Consolidados.” A diciembre de 2014 la Compañía solo tenía empleados contratados en México. Al 31 de diciembre de 2013 Homex tenía 25 empleados en Brasil. Al 31 de diciembre de 2014, Homex tenía 237 trabajadores de la construcción comparado con 529 trabajadores de la construcción al 31 de diciembre de 2013.

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 tarjetas de identificación con códigos de barras, el número de tareas concluidas por cada empleado, según los parámetros del diseño de construcción modular; determinan los salarios conforme a las tareas y las viviendas concluidas, y otorgan incentivos para cada etapa del desarrollo con base en el desempeño del equipo. De igual manera, contamos con una eficiente administración de los costos correspondientes a las aportaciones de seguro social de nuestro personal mediante un estricto sistema de control de asistencia, que captura la información por medio de las credenciales de identificación de los trabajadores.

Hemos implementado diversos programas en toda la Compañía para ayudar a nuestros empleados a obtener certificados de primaria y secundaria. Consideramos que estos programas mejoran nuestra capacidad para atraer y conservar a los empleados más calificados.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, todos nuestros trabajadores de la construcción 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.

Servicio a clientes y garantías

Homex cuenta con seguro 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 28 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 2014 y 2013 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 comunitaria, tales como escuelas, guarderías, iglesias y áreas verdes, que por lo general representan entre 10% y 15% de la superficie total de nuestros desarrollos. Durante un periodo de 18 meses contamos también con especialistas en desarrollo comunitario, quienes ayudan a promover las relaciones en determinados desarrollos mediante la organización de eventos sociales entre vecinos, tales como competencias para premiar las viviendas y los jardines más hermosos.

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. La estrategia de manejo de riesgos de la Compañía posibilita el aprovechamiento de las oportunidades de negocio que se le presentan siempre que se pueda concretar una relación riesgo-retorno en línea con las condiciones del mercado y los riesgos asociados deriven en la creación de valor de un componente adecuado y sustentable.

El manejo razonable de las oportunidades empresariales y de los riesgos del negocio constituye una parte integral de la dirección y la toma de decisiones de la Compañía. En consecuencia, el sistema de Homex para detectar y manejar riesgos de manera oportuna consta de un gran número de componentes que son sistemáticamente incorporados a toda la organización y a la estructura operativa de la Compañía. No hay ninguna 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.

Hasta el 31 de diciembre de 2012 la Alta Dirección de la Compañía supervisó la administración de estos riesgos. Apoyada en un comité de riesgos que aconseja sobre los riesgos financieros y sobre la administración más adecuada de los mismos para la Compañía. El comité de riesgos proporciona seguridad a la Alta Dirección de que las actividades de la Compañía relativas a riesgos financieros están controladas con políticas y procedimientos adecuados y de que los riesgos financieros están identificados, valuados y administrados de acuerdo con las políticas de la Compañía y sus objetivos de riesgo. Todas las actividades con derivados para propósitos de administración de riesgo fueron realizadas por equipos especializados que tienen las habilidades, experiencia y grado de supervisión adecuados. La política de la Compañía establece que no puede realizar operaciones especulativas con derivados.

Por los años 2014 y 2013, derivado de la problemática que se detalla en la Nota 29, la administración de la Compañía suspendió temporalmente las actividades relativas a la administración y gestión de riesgos.

Bajo condiciones de operación normales el Consejo de Administración revisa y establece las políticas de gestión de cada uno de estos riesgos, que se resumen a continuación.

Hasta el 31 de diciembre de 2012 la Alta Dirección de la Compañía supervisó la administración de estos riesgos. Apoyada en un comité de riesgos que aconseja sobre los riesgos financieros y sobre la administración más adecuada de los mismos para la Compañía. El comité de riesgos proporciona seguridad a la Alta Dirección de que las actividades de la Compañía relativas a riesgos

financieros están controladas con políticas y procedimientos adecuados y de que los riesgos financieros están identificados, valuados y administrados de acuerdo con las políticas de la Compañía y sus objetivos de riesgo. Todas las actividades con derivados para propósitos de administración de riesgo fueron realizadas por equipos especializados que tienen las habilidades, experiencia y grado de supervisión adecuados. La política de la Compañía establece que no puede realizar operaciones especulativas con derivados.

Por los años 2014 y 2013, derivado de la problemática que se detalla en la Nota 29 “Negocio en Marcha” de los Estados Financieros Consolidados, la administración de la Compañía suspendió temporalmente las actividades relativas a la administración y gestión de riesgos.

Bajo condiciones de operación normales el Consejo de Administración revisa y establece las políticas de gestión de riesgos de mercado, de tasas de interés, de tipo de cambio, crédito, cuentas por cobrar, instrumentos financieros y depósitos bancarios, liquidez, y administración de capital.

Normatividad

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 del Distrito Federal 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, el Distrito Federal 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, que establece que el financiamiento proporcionado por el INFONAVIT se otorgue únicamente a compradores de vivienda de desarrolladores inscritos que participen en las licitaciones públicas convocadas por dicha institución.
- La Ley Orgánica de Sociedad Hipotecaria Federal, que fomenta el desarrollo de los mercados de créditos hipotecarios primarios y secundarios al autorizar a la SHF el otorgamiento de créditos hipotecarios para la compra de vivienda, de conformidad con las Condiciones Generales de Financiamiento de Sociedad Hipotecaria Federal, que regulan los términos y condiciones generales según los cuales pueden otorgarse dichos créditos.
- 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.

El 29 de julio de 2010 se reformó el Artículo 17 de la Constitución con la finalidad de incorporar al régimen jurídico de impartición de justicia la figura procesal de acciones colectivas con respecto a acciones civiles en materias relacionadas, entre otras, con la protección al consumidor, la competencia económica y la protección al medio ambiente. En consecuencia, el 30 de agosto de 2011 se reformaron el Código Federal de Procedimientos Civiles, la Ley Federal de Competencia Económica, la Ley Federal de Protección al Consumidor y la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, con objeto de incorporar las acciones colectivas en dichos ordenamientos; las reformas entraron en vigor a partir del 1 de marzo de 2012.

Aspectos ambientales

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. 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 ha sido insignificante el costo relativo al cumplimiento y la supervisión de las disposiciones en materia ambiental.

Principales subsidiarias

Compañía	2014	2013	2012	Actividad
Proyectos Inmobiliarios de Culiacán, S.A. de C.V. ("PICSA")	100%	100%	100%	Promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas tanto de interés social como de interés medio y residencial.
Nacional Financiera, S.N.C. Fiduciaria del Fideicomiso AAA Homex 80284	100%	100%	100%	Prestación de servicios financieros.
Administradora Picsa, S.A. de C.V.	100%	100%	100%	Servicios administrativos y promoción relacionados a la industria de la construcción.
Altos Mandos de Negocios, S.A. de C.V.	100%	100%	100%	Prestación de servicios administrativos.
Aerohomex, S.A. de C.V.	100%	100%	100%	Prestación de servicios de transporte aéreo y servicios de arrendamiento.
Desarrolladora de Casas del Noroeste, S.A. de C.V. (DECANO)	100%	100%	100%	Construcción y desarrollo de conjuntos habitacionales.
Homex Atizapán, S.A. de C.V.	67%	67%	67%	Promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas tanto de interés social como de interés medio.
Casas Beta del Centro, S. de R.L. de C.V. (1)	100%	100%	100%	Promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas tanto de interés social como de interés medio.
Casas Beta del Norte, S. de R.L. de C.V.	100%	100%	100%	Promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas de interés social.
Casas Beta del Noroeste, S. de R.L. de C.V.	100%	100%	100%	Promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas tanto de interés social como de interés medio.
Hogares del Noroeste, S.A. de C.V. (2)	100%	50%	50%	Promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas tanto de interés social como de interés medio.
Opción Homex, S.A. de C.V.	100%	100%	100%	Venta, arrendamiento y adquisición de propiedades.
Homex Amuéblate, S.A. de C.V.	100%	100%	100%	Venta de productos para vivienda.
Homex Global, S.A. de C.V. (3)	100%	100%	100%	Tenedora de acciones de compañías ubicadas en el extranjero.
Sofhomex, S.A. de C.V. S.O.F.O.M. E.R.	100%	100%	100%	Prestación de servicios financieros.
Nacional Financiera, S.N.C. Fiduciaria del Fideicomiso Homex 80584	-	-	-	Administración del plan de acciones al personal.
HXMTD, S.A. de C.V.	100%	100%	100%	Promoción, diseño, construcción y comercialización de vivienda residencial en el sector turismo.
Homex Central Marcaría, S.A. de C.V.	100%	100%	100%	Administración de propiedad industrial e intelectual.
Homex Infraestructura, S.A. de C.V. (4)	100%	100%	100%	Diseño y construcción de servicios públicos o privados.
CRS Morelos, S.A. de C.V. (5)	-	-	-	Servicios de construcción para la división gobierno.
CT Prop, S. de R.L. de C.V.	100%	100%	100%	Promoción, diseño, construcción y venta de viviendas turísticas.
CT Loreto, S. de R.L. de C.V.	100%	100%	100%	Promoción, diseño, construcción y venta de viviendas turísticas.
Mexaval, S.A. de C.V. S.O.F.O.M. E.N.R. (6)	51%	51%	-	Prestación de servicios financieros.
Sociedad Desarrolladora de Proyectos Hospitalarios Limitada (7)	99%	99%	-	Construcción pública o privada de componentes de infraestructura en Chile.
Homex HI, S.A. de C.V. (8)	99%	99%	-	Obtener y explotar permisos, concesiones y franquicias.
UGC Construcciones, S.A. de C.V. (9)	99%	-	-	Prestación de servicios integrales, para operar, directa o indirectamente, todo tipo de componentes de infraestructura pública o privada.

- (1) Casas Beta del Centro, S. de R.L. de C.V. (CBC) es tenedora del 100% de las acciones en circulación de Súper Abastos Centrales y Comerciales, S.A. de C.V. y del 50% de las acciones en circulación de Promotora Residencial Huehuetoca, S.A. de C.V. (Huehuetoca), cuyas actividades son la promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas de interés social. Huehuetoca se consolida de conformidad con la NIC 27, Estados financieros consolidados y separados, dado que la Compañía tiene control efectivo sobre esta subsidiaria.
- (2) El 11 de abril de 2014, Homex adquirió el 50% de las acciones propiedad de Grupo Sonorense de Empresas, S.A. de C.V., el precio total pactado por las acciones fue de \$25,000 M.N., es decir a razón de \$500 por cada una de las acciones. En la misma fecha se realizó la transmisión de la propiedad de 164 lotes de terrenos ubicados en Hermosillo, Sonora a favor de la empresa denominada Asistencia Administrativa de Sonora, S.A. de C.V., mediante la cual se da por liquidado en su totalidad el adeudo que tenía Grupo Sonorense con el Sr. Sergio Jesús Mazón Rubio; derivado de esta operación Grupo Homex posee el 100% de las acciones de Hogares del Noroeste.
- (3) Homex Global, S.A. de C.V. (Homex Global) es tenedora de acciones en las siguientes compañías:
 - (a) Homex Global es tenedora del 100% de las acciones en circulación de Homex India Private Limited, compañía subsidiaria que reside en la India y tiene por objeto el desarrollo y construcción de conjuntos habitacionales de interés social e interés medio en dicho país. La Compañía no ha tenido operaciones a la fecha. La Compañía ha tomado la decisión de posponer sus esfuerzos para entrar al mercado de vivienda Hindú; como resultado de lo anterior, la Compañía ha dejado las oficinas administrativas abiertas solo para continuar con los procesos legales correspondientes.
 - (b) Homex Global posee el 100% de las acciones en circulación de Desarrolladora de Sudamérica, S.A. de C.V., compañía subsidiaria que reside en México, la cual no tuvo operaciones durante los períodos presentados en estos estados financieros consolidados.
 - (c) Homex Global posee el 100% de las acciones de Homex Brasil Participacoes Limitada (Homex Brasil) a través de sus subsidiarias Éxito Construccoes e Participacoes Limitada y HMX Empreendimentos Imobiliarios Limitada. Por medio de veintitrés subsidiarias, Homex Brasil estuvo llevando a cabo el desarrollo y construcción de conjuntos habitacionales de interés social en Sao Paulo, Brasil. Durante 2009 Homex Brasil inició operaciones con un desarrollo de 1,300 viviendas en conjuntos habitacionales de interés social en San José dos Campos al noreste de Sao Paulo. Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 la Compañía reconoció ingresos por \$276,421 y \$131,513, respectivamente, derivado de sus operaciones en Brasil. Homex Brasil solicitó en octubre de 2013 el Concurso Mercantil ante las autoridades correspondientes debido a problemas financieros; las Compañías se encuentran actualmente en quiebra la cual fue declarada el 15 de septiembre de 2014 y publicado mediante la “Publicación Oficial del Tribunal de Justicia del Estado de Sao Paulo”. (Ver Nota 29)
 - (d) Homex Global posee el 100% de las acciones de MCA Incorporacoes, S.A., una subsidiaria localizada en Brasil que cuenta con una línea de crédito con Deutsche Bank AG con fecha de vencimiento 11 de abril de 2016 y que fue reconocida por la Compañía el 13 de junio de 2014(Ver Nota 17.2).
- (4) Homex Infraestructura, S.A. de C.V. posee el 100% de las acciones de Homex Infraestructura Concesiones, S.A. de C.V. y Homex Infraestructura Obras, S.A. de C.V., las cuales se dedican al diseño y construcción de servicios públicos o privados.
- (5) El 17 abril de 2013, Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. y sus subsidiarias Homex Infraestructura, S.A. de C.V. y Proyectos Inmobiliarios de Culiacán, S.A. de C.V. (“Homex”) firmaron una carta de entendimiento con Grupo Financiero Inbursa, S.A.B. de C.V. (“Inbursa”) e Impulsora del Desarrollo y el Empleo en América Latina, S.A.B. de C.V. (“Ideal”) respecto de la adquisición de CRS Morelos, S.A. de C.V. la cual tiene celebrado con el Órgano Administrativo Desconcentrado Prevención y Readaptación Social de la Secretaría de Gobernación (“PyRS”) Contratos de Prestación de Servicios de Largo Plazo de Capacidad Penitenciaria para la construcción y operación de centros penitenciarios en el Estado de Morelos, México. El monto acordado de la operación ascendió a \$2,000 millones de pesos, misma que concluyó el 30 de junio de 2013. Dichos recursos fueron empleados para liquidar pasivos bancarios con la institución financiera..

A continuación se muestra información financiera selecta de CRS Morelos al 30 de junio de 2013, fecha en la que se realizó la venta de esta subsidiaria:

	<u>CRS Morelos</u>
Total de activo	<u>\$ 5,844,148</u>
Total de pasivo	<u>3,935,486</u>
Total de capital contable	<u>\$ 1,908,662</u>

- (6) Esta compañía se constituyó en 2012 y provee servicios financieros; sin embargo, no ha tenido operaciones desde su constitución hasta la fecha.

- (7) Esta compañía se constituyó en 2012 para llevar a cabo construcción pública o privada de componentes de infraestructura en Chile; sin embargo, no ha tenido operaciones desde su constitución hasta la fecha.
- (8) Esta compañía se constituyó el 03 de enero de 2013 y su objeto principal es el obtener y explotar permisos, concesiones, franquicias y autorizaciones necesarias para la consecución del objeto social. Esta empresa posee el 100% de Homex MTTO, S.A. de C.V.; sin embargo, no ha tenido operaciones desde su constitución a la fecha.
- (9) Esta compañía se constituyó el 27 de junio de 2014 y su objeto principal es la prestación de servicios integrales, proveyendo el conjunto de elementos, físicos, materiales, humanos y tecnológicos necesarios, para operar, directa o indirectamente, todo tipo de componentes de infraestructura pública o privada; sin embargo, no ha tenido operaciones importantes desde su constitución a la fecha.

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

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

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

Los estados financieros consolidados han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por ciertas partidas de propiedad y equipo.

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 negocio en marcha. Referirse a la Nota 29 “Negocio en Marcha” de nuestros estados financieros consolidados y al reporte de los auditores independientes.

RESULTADOS DE OPERACIÓN

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. Para una descripción del método, ver “Resumen de la presentación de contabilidad”. Asimismo, la información está expresada como porcentaje del total de nuestros ingresos:

	2014	2013
	(En miles de pesos)	
NIIF:		
Ingresos	1,689,306	2,602,366
Costo de Ventas	940,309	42,594,984
Utilidad (pérdida) Bruta	748,997	(39,992,618)
Gastos de Operación	707,367	8,028,898
Otros gastos (ingresos) de operación, neto	763,909	(1,219,239)
Gastos por intereses	2,730,983	814,499
Ingresos (gastos) por intereses	710	(39,655)
(Pérdida) utilidad cambiaria, neta	(77,249)	24,597
Valuación de instrumentos financieros derivados, neto	-	615,975
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad	(3,376,543)	(48,217,693)
Impuestos a la utilidad	333,946	(10,913,804)
(Pérdida) utilidad neta consolidada	(3,710,489)	(37,303,889)

	2014	2013
	(como porcentaje de los ingresos)	
NIIF		
Ingresos	100%	100%
Costo de Ventas	56%	1637%
Utilidad (pérdida) Bruta	44%	(1537)%
Gastos de Operación	42%	309%
Otros gastos de operación, neto	45%	(47)%
Gastos por intereses	162%	31%
Ingresos por intereses	0%	(2)%
(Pérdida) utilidad cambiaria	(5)%	1%
Valuación de instrumentos financieros derivados, neto	-	24%
Impuestos a la utilidad	20%	(419)%
(Pérdida) utilidad neta consolidada	(220)%	(1433)%

Resultados de operación para el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2014, en comparación con el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2013 – NIIF

Ingresos

Durante 2014 y 2013 la Compañía redujo sustancialmente sus operaciones ya que la Compañía fue severamente afectada por los cambios en la industria de vivienda en México. Los cambios en la industria de vivienda iniciaron en el año 2011 y continuaron en 2012 y 2013. Ver Nota 29 “Negocio en Marcha” de nuestros Estados Financieros Consolidados.

El 30 de abril de 2014, Homex presentó una petición para iniciar un proceso de Concurso Mercantil pre acordado ante la corte federal en Culiacán. La petición fue presentada con una Plan de Reestructura pre acordado y apoyado por un grupo de acreedores los cuales representaban en conjunto, más del 50% de los pasivos vigentes de la Compañía que presentaban la petición de Concurso Mercantil. El 13 de junio de 2014, el juez federal aceptó la solicitud y declaró a Homex y a algunas de sus subsidiarias en Concurso Mercantil.

Los ingresos totales durante 2014 ascendieron a \$1,689.3 millones comparado con \$2,602.4 millones en 2013.

En 2014 las operaciones de la Compañía incluyeron 3 desarrollos en 3 ciudades ubicadas en 3 estados de la República Mexicana. El 64.03% de nuestros ingresos por venta de vivienda se originaron en la zona metropolitana de la Ciudad de México, el 29.69% en el Estado de Sinaloa y el restante 6.28% en el Estado de Sonora. Durante 2013 las operaciones de la Compañía en México incluyen 10 desarrollos en 9 ciudades ubicadas en 9 estados de la República Mexicana. El 31.96% de nuestros ingresos por venta de vivienda en México se originaron en el Estado de Jalisco, el 25.03% en el Estado de Baja California, el 15.69% en el Estado de Nuevo Laredo Tamaulipas y Sinaloa 13.27%. Los ingresos restantes se originaron en las otras 7 ciudades.

Durante los años terminados al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la Compañía reconoció ingresos por servicios de construcción por \$1,422.4 millones y \$1,800.1 millones, respectivamente relacionados a servicios de construcción proporcionados al gobierno Mexicano. Los ingresos por servicios de construcción se registran conforme al método de porcentaje de avance de obra ejecutada.

Utilidad Bruta

En 2014, la utilidad bruta ascendió a \$749.0 millones. Durante 2013, la utilidad bruta tuvo un resultado negativo de \$39,992.6 millones. El resultado negativo deriva de la evaluación que realizó la Compañía a su inventario para ajustarse a los nuevos lineamientos para el subsidio a la vivienda emitidos por la SEDATU. Así mismo, en esta evaluación se considero el tiempo de recuperación de la inversión adicional necesaria para realizar la rentabilidad y la rentabilidad misma de los proyectos de la Compañía que se continuarían de acuerdo al Plan de Reestructura preparado como parte del proceso de Concurso Mercantil de la Compañía. Como resultado de ello se constituyó una reserva hasta por el 100% del valor del inventario. Por lo tanto, con excepción de \$3,955 millones, los cuales fueron registrados directamente en el costo de ventas por ser atribuibles a obras realizadas en terrenos que no cumplieron con las reglas de la SEDATU, se creó una reserva de \$183 y \$30,494 millones durante 2014 y 2013, respectivamente, atribuible a las inversiones en tierra y obra en proceso que no se apegan al Plan de Reestructura aprobado por los acreedores, y terrenos que no cumple con las reglas de la SEDATU la cual también fue registrada y se presenta dentro del costo de ventas.

Gastos de Operación

En 2014, los gastos de operación ascendieron a \$707.4 millones y \$8,028.9 millones durante 2013. El resultado del año 2013 corresponde principalmente al incremento que tuvo la estimación para cuentas incobrables durante dicho ejercicio y la cual asciende a \$7,087.7 millones.

Costo de préstamos, neto

Los costos de préstamos, neto (conformado por los ingresos por intereses, los gastos por intereses, las pérdidas y ganancias cambiarias y los efectos de valuación de los instrumentos financieros derivados) durante 2014 fue \$2,654.3 millones en comparación con \$1,415.4 millones principalmente como resultado de lo siguiente:

Durante 2014 el gasto por intereses neto aumentó a \$2,731.0 millones fundamentalmente debido a que durante el periodo los gastos por intereses no se capitalizaron debido a que los activos calificables fueron reservados al 100% de su valor a finales del ejercicio 2013. Al 31 de diciembre de 2013 los gastos por intereses fueron capitalizados en su totalidad y ascienden a \$1,248,827.

Exposición cambiaria y derivados en moneda extranjera

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la deuda denominada en dólares de Homex consistió en tres bonos: uno de \$250 millones de dólares emitido en 2005, otro de \$250 millones de dólares emitido en 2009 y uno más de \$400 millones de dólares emitido en 2012. Cada uno de estos bonos tiene un único pago de principal con vencimiento en 2015, 2019 y 2020, respectivamente. La Compañía tenía contratadas ciertas operaciones de forwards y swaps para la cobertura de principal y pago de cupones de su deuda denominada en dólares.

Durante abril de 2013, las agencias calificadoras realizaron la baja en la calificación crediticia de la Compañía, lo cual resultó en la cancelación de dichos instrumentos financieros derivados por la contraparte y se reconoció en el estado de resultados un efecto neto de la valuación de instrumentos financieros de \$616.0 millones. Ver Nota 17.1 “Instrumentos financieros derivados (activos financieros o pasivos financieros)” de nuestros Estados Financieros consolidados.

Impuestos a la Utilidad

Los impuestos a la utilidad durante 2014 ascendieron a \$333.9 millones. Durante 2013, los impuestos a la utilidad registrados resultaron en \$(10,913.8) millones principalmente derivado de la determinación de un ISR diferido por \$(11,518.8) millones.

Utilidad neta participación controladora

En 2014, la utilidad neta de la participación controladora resultó en una pérdida de \$3,710.5 millones como resultado de la significativa reducción de las operaciones de la Compañía como se explico en párrafos anteriores. Durante 2013, la utilidad neta de la participación controladora resultó en una pérdida de \$37,303.9 millones, derivado de la significativa reducción de las operaciones de la Compañía así como por la reserva de \$30,494.1 millones registrada en el costo de ventas en relación al inventario y a obras realizadas en terrenos que no cumplieron con las reglas de la SEDATU como se discutió en la explicación del resultado de la Utilidad Bruta.

LIQUIDEZ Y FUENTES DE FINANCIAMIENTO

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 inventario de terrenos.

Durante 2014 y 2013 la industria de vivienda en México enfrentó una serie de retos que serán descritos en los párrafos siguientes, los cuales afectan negativamente el desempeño financiero de la industria.

Previo al año 2011, las políticas públicas de vivienda favorecían la construcción de desarrollos habitacionales en grandes extensiones de tierra típicamente fuera de las áreas urbanas, ya que el principal enfoque de las políticas de vivienda era la reducción del déficit habitacional. Como resultado de ello, estábamos enfocados e incentivados a construir desarrollos habitacionales extendidos ya que la mayoría de las viviendas eran horizontales, por lo tanto estos desarrollos estaban localizados típicamente fuera de los principales centros urbanos de las ciudades y por ende la reserva territorial que se adquiría estaba localizada fuera de las ciudades. Esta reserva territorial era útil para construir desarrollos habitacionales en el segmento de interés social que el gobierno demandaba. A través de los años, conforme los desarrollos de vivienda y ciudades crecieron, el gobierno básicamente identificó dos problemáticas: i) el costo de construir infraestructura en los municipios y hacer el mejor uso de dicha inversión ii) problemas sociales tales como costos de traslado, los cuales en algunas ciudades estaban creciendo exponencialmente de una manera que ya no era sostenible. Para revertir esta tendencia, en 2011, los cambios en las políticas de vivienda iniciaron.

El principal cambio inició con el establecimiento de políticas que llamaban a la redensificación de ciudades donde se contemplaba la reutilización de infraestructura urbana existente. El enfoque del gobierno era el regular la creación de comunidades al incrementar la densidad creando beneficios sociales, ambientales y económicos para las familias mexicanas y el país. Esta transición fue de gran reto ya que el aumentar la densidad significaba la construcción de prototipos verticales donde el ciclo de construcción es naturalmente más largo al mismo tiempo que el capital invertido es mayor.

En 2012, cambios más significativos fueron hechos a las reglas del programa de subsidios de vivienda de CONAVI para que una vivienda fuera elegible para subsidios. El gobierno anunció nuevos elementos al sistema de puntaje, incluyendo una sesión de educación financiera para que el cliente entendiera el funcionamiento de su hipoteca, así como la primera etapa de un sistema de categorización para los desarrollos habitacionales que utilizaba la ubicación como el principal indicador, al mismo tiempo que anunció que el presupuesto de subsidios se asignaría por igual entre viviendas verticales y horizontales.

Durante 2012, solo el 14% del total del presupuesto aprobado en el programa de subsidio, fue dedicado a viviendas verticales nuevas (lo cual contrastaba con el compromiso inicial de dedicar el 50% del presupuesto). Esta situación agravó aún más la difícil transición a un modelo de negocio con un ciclo de capital más largo causando un retraso importante en la cobranza de nuestras viviendas verticales vendidas con un subsidio, ya que durante 2012 nuestra oferta de producto vertical ya representaba el 55% de nuestra oferta de producto total.

En febrero de 2013, bajo la nueva Administración, el Presidente Peña Nieto anunció la Política Nacional de Vivienda y en junio de 2013, los detalles de la nueva política de vivienda fueron publicados donde se incluía entre otros puntos, un cambio significativo a las reglas de subsidio de CONAVI para que una vivienda fuera elegible para un subsidio. Básicamente, el gobierno anunció, implementó y aplicó un riguroso sistema de puntaje para categorizar la reserva territorial, los proyectos habitacionales y viviendas, basado en la ubicación, amenidades, densidad y competencia.

Todos estos cambios así como la curva de implementación en la Compañía para realizar las acciones necesarias para adaptarnos a las nuevas reglas, resultaron en un incremento de los costos iniciales y en la inversión de capital de trabajo para desarrollar la reserva territorial y construir viviendas donde no toda la reserva territorial de Homex era elegible para los subsidios de vivienda, por lo tanto una importante parte de esta reserva territorial tuvo un deterioro en su valor lo cual afectó nuestros resultados financieros. Por ende, nuestra liquidez así como nuestra capacidad para encontrar financiamiento a través de instituciones financieras fue afectada debido a la aversión al riesgo al sector. Ver –Nota 29 “Negocio en Marcha” y Nota 10 “Inventario y Costo de Ventas” de nuestros Estados Financieros Consolidados

Nuestras principales fuentes de liquidez son:

- flujo de efectivo proveniente de nuestras operaciones;
- financiamiento proporcionado por los vendedores de terrenos y, en menor medida, los proveedores de materiales;
- instituciones de banca múltiple y otras instituciones financieras, y

- enganches pagados por los compradores de viviendas.

Durante 2014, la Compañía se encontraba en un proceso de Concurso Mercantil con operaciones limitadas y falta de liquidez. El 3 de julio el Juzgado Primero de Distrito en Culiacán, Sinaloa emitió la sentencia aprobando los Convenios Concursales suscritos por la Compañía. Esta resolución concluye el procedimiento de Concurso Mercantil de la Compañía. Al mismo tiempo la Compañía ha asegurado financiamiento a través de líneas de crédito revolviente por \$1,850 millones las cuales permitirán a Homex reactivar sus operaciones, fondear inversiones de capital de largo plazo y proveer de la liquidez suficiente para ejecutar su plan de negocios. Al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012, los préstamos bancarios a corto plazo con instituciones financieras se presentan como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Préstamo bursátil (bono o Senior Guaranteed Notes 2015), con Credit Suisse First Boston y Merrill Lynch, garantizado con los activos de las subsidiarias PICSA, DECANO y otras compañías subsidiarias por un monto de \$250 millones de dólares estadounidenses, con una tasa del 7.5% anual fija pagadero el 28 de septiembre de 2015, los intereses son pagaderos cada semestre.	\$ 3,245,375	\$ 3,266,300	\$ 3,247,000
Préstamo bursátil (bono o Senior Guaranteed Notes 2019), con Credit Suisse Securities LLC y HSBC Securities Inc., garantizado con los activos de las subsidiarias PICSA, DECANO y CASAS BETA CENTRO por un monto de \$250 millones de dólares estadounidenses, con una tasa del 9.5% anual fija pagadero el 11 de diciembre de 2019, los intereses son pagaderos cada semestre.	3,245,375	3,266,300	3,247,000
Préstamo bursátil (bono o Senior Guaranteed Notes 2020), con Credit Suisse Securities LLC y Deutsche Bank, Inc., garantizado con los activos de las subsidiarias PICSA, DECANO y CASAS BETA CENTRO por un monto de \$400 millones de dólares estadounidenses, con una tasa del 9.75% anual fija pagadero el 20 de marzo de 2020, los intereses son pagaderos cada semestre.	5,192,600	5,226,080	5,195,200
Banco Nacional de México, S.A. Línea de crédito con Banco Nacional de México, S.A. por \$1,000 millones otorgada el 16 de julio de 2009 y renovada por \$1,500 millones el 25 de marzo de 2010. El 13 de abril de 2012 esta línea se renovó nuevamente y vence el 28 de junio de 2015, devengando un interés de TIIE más 5.00%.	1,852,498	1,852,498	1,485,454
Deutsche Bank, S.A. Con garantía hipotecaria Línea de crédito con Deutsche Bank, S.A. (Institución financiera brasileña) por 127.3 millones de reales brasileños otorgada el 31 de mayo de 2011, con vencimiento el 11 de abril de 2016 a una tasa de interés de 10.57%.	890,562	708,755	809,730
Banco Nacional de Comercio Exterior, S. N. C. Préstamo con Banco Nacional de Comercio Exterior, S. N. C. otorgada por \$456.7 millones el 1 de noviembre de 2012. El préstamo vence el 31 de octubre de 2018 y devenga una tasa de interés de TIIE más 4.85%.	456,743	456,743	456,743
Grupo Financiero Inbursa, S.A. Línea de crédito otorgada por Grupo Financiero Inbursa, S.A. el 25 de junio de 2012 por \$1,100 millones. La línea vence el 24 de diciembre de 2015 y devenga una tasa de interés de TIIE más 4.00%. Esta línea de crédito fue renovada en marzo de 2013 y vence en junio de 2016.	-	-	1,021,429
Banco Nacional de México, S.A. Dos líneas de crédito otorgadas por Banco Nacional de México, S.A. por \$65.0 y \$89.7 millones el 20 de diciembre de 2012 a una tasa de interés TIIE más 5%. Estas líneas de crédito vencieron el 3 y 21 de enero de 2013.	-	-	154,700

Grupo Financiero Inbursa, S.A. Línea de crédito otorgada por Grupo Financiero Inbursa, S.A. por \$1,198 millones el 12 de octubre de 2012 a una tasa de interés TIIE más 3%. Esta línea venció el 10 de enero de 2013. Estos préstamos fueron renovados y vencen el 20 de mayo de 2013.	-	-	800,110
Banco Mercantil del Norte, S.A. Siete líneas de crédito otorgadas por Banco Mercantil del Norte, S.A. por \$250 millones el 10 de diciembre de 2012 a una tasa del 9.09% y 8.56%, respectivamente. Estas líneas vencieron el 18 de enero y 10 de marzo de 2013. Este préstamo fue renovado por \$280 millones y vence el 25 de mayo de 2013. Con garantía hipotecaria	250,064	241,393	250,000
Banco Base Internacional Línea de crédito otorgada por Banco Base Internacional el 25 de abril de 2013 a una tasa de TIIE más 12%. Esta línea venció el 10 de abril de 2013 y vencen el 31 de diciembre de 2013. Con garantía hipotecaria	190,564	191,000	-
Grupo Financiero Inbursa, S.A. Línea de crédito otorgada por Grupo Financiero Inbursa, S.A por \$219 millones el 28 de junio de 2013 a una tasa de TIIE más 3.50%.Esta línea venció el 28 de julio de 2013.	-	219,429	-
Grupo Financiero Inbursa, S.A. Línea de crédito otorgada por Grupo Financiero Inbursa, S.A por \$200 millones el 10 de abril de 2013 a una tasa de 10%Esta línea venció el 10 de abril de 2013. Estos préstamos fueron renovados y vencen el julio de 2013.	-	60,000	-
Scotiabank, S.A. Línea de crédito otorgada por Scotiabank, S.A. por 55,490 millones el 10 de abril de 2013 a una tasa de TIIE más 8%. Esta línea venció el 10 de abril de 2013. Este préstamo fué renovado y vencen el 31 de diciembre de 2013. Con garantía hipotecaria	49,771	34,070	-
Banco HSBC, S.A: Línea de crédito otorgada por HSBC por \$200 millones el 01 de abril de 2013 a una tasa TIIE más 12%. Esta línea venció el 31 de diciembre de 2013.	120,000	120,000	-
Banco Mercantil del Norte, S.A. Línea de crédito otorgada por Banco Mercantil del Norte, S.A. por 280 millones el 01 de abril de 2013 a una tasa de TIIE más 4.25%. Esta línea vence el 31 de diciembre de 2013.	282,334	279,409	-
Banco HSBC, S.A: Línea de crédito otorgada por HSBC el 13 de Julio de 2013 a una tasa de TIIE más 4.50%. Esta línea vence el 08 de mayo de 2014.	100,000	43,500	-
Grupo Financiero Inbursa, S.A. Línea de crédito otorgada por Grupo Financiero Inbursa, S.A. por 52.8 millones el 13 de Julio de 2013 a una tasa de TIIE más 4.50%. Esta línea vence el 08 de mayo de 2014.	52,800	52,800	-
AdmiMonex, S.A. Con garantía hipotecaria Línea de crédito otorgada por AdmiMonex por \$200 millones de pesos el 13 de Junio del 2013 a una tasa de intereses del TIIE más 4.00%	176,013	186,768	-
Banco Mercantil del Norte, S.A. Línea de crédito otorgada por Banorte por \$104 millones el 26 de Junio de 2013 a una tasa de TIIE mas 5%.préstamos fueron renovados y vencen el 26 julio de 2013.	105,200	104,000	-

Banco HSBC, S.A. Línea de crédito otorgada por HSBC, S.A. por \$50 millones otorgada el abril de 2013 y vence el 31 de diciembre de 2013, devengando un interés de TIE más 5.50%.	50,000	50,000	-
Banco Santander, S.A. Línea de crédito puente otorgada por Santander a partir del 1 abril de 2013 y vence el 31 de diciembre de 2014, devengando un interés de TIE más 4.50%.	-	32,503	-
Banregio, S.A. Dos línea de crédito otorgadas por BANREGIO, S.A. por \$90 otorgada el 26 de abril con vencimiento el 16 de agosto de 2013, devengando un interés de TIE más 4%.	4,932	4,932	-
Banco Santander, S.A. Líneas de crédito otorgadas por Banco Santander con garantía hipotecaria otorgados el 4 de abril del 2013 con vencimientos el 4 de abril de 2015 las cuales deben interés de TIE más 4.50%. Con garantía hipotecaria.			
Grupo Financiero Inbursa, S.A. Línea de crédito por 184 millones otorgada por Grupo Financiero Inbursa a partir del 1 abril de 2013 y vence el 31 de diciembre de 2013, devengando un interés de TIE más 4.50%. Con garantías hipotecarias.	540,924	530,533	-
HSBC, S.A. Dos líneas de crédito con HSBC, S.A., otorgadas el 1 de abril y 3 de mayo de 2013 y vencen el 31 de diciembre de 2013, devengando un interés de TIE más 5% y 4.5%.	392,247	184,000	-
HSBC, S.A. Línea de crédito con HSBC, S.A. otorgada el 1 de abril del 2013 y vence el 31 de diciembre del 2013, devenga intereses de TIE más 4.5%. Con garantía hipotecaria	200,000	300,000	-
Banco Mercantil del Norte, S.A. Línea de crédito otorgada por Banco Mercantil del Norte, S.A. por \$100 millones otorgada el 1 de Julio de 2013 y vence el 7 de diciembre de 2014, devengando un interés de TIE más 9%.	180,000	180,000	-
Bank of America Línea de crédito con Bank of America por \$272 millones otorgada el 1 de abril de 2013 y vence el 31 de diciembre de 2013, devengando un interés de TIE más 4.00%. Con garantías hipotecarias.	100,000	100,000	-
Banco Mercantil del Norte, S.A. Línea de crédito con Banco Mercantil del Norte, S.A. por \$250 millones otorgada el 1 de julio de 2013 y vence el 07 de diciembre de 2014, devengando un interés de TIE más 9.00%. Con garantía hipotecaria.	272,480	272,480	-
HSBC, S.A. Línea de crédito con HSBC, S.A. otorgada el 3 de mayo de 2013 y vence el 31 de diciembre de 2013, devengando un interés de TIE más 6.5%.	250,000	250,000	-
Vector Línea de crédito con Banco Nacional de México, S.A. otorgada el 1 de abril de 2013 vence el 31 de diciembre de 2013, devengando un interés de TIE más 4.5%.	550,042	550,041	-
Exim Bank Línea de crédito con Exim Bank otorgada el 1 de abril de 2013 y vence el 15 de octubre de 2015, devengando un interés de TIE más 5.00%.	9,712	9,712	-
	6,429	6,429	-

Santander, S.A. Línea de crédito otorgada por Santander el 28 de Junio de 2013 a una tasa 3%. vence el 31 de Diciembre de 2013	40,000	40,000	-
Banco Santander, S.A. Línea de crédito otorgada por Santander el 28 de Junio de 2013 a una tasa 3%. vence el 31 de Diciembre de 2013	27,022	27,022	-
Grupo Financiero Inbursa, S.A. Línea de crédito otorgada por Grupo Financiero Inbursa, S.A. el 13 de Noviembre de 2013 a una tasa 10%. vence el 13 de abril de 2015	209,119	54,237	-
Banco Santander, S.A. Línea de crédito otorgada por Santander el 21 de Septiembre de 2012 a una tasa 4%. vence el 21 de Septiembre de 2014	74,223	85,773	-
Banco Santander, S.A. Línea de crédito otorgada por Santander el 29 de marzo de 2012 a una tasa 4.5%. vence el 29 de marzo de 2014	243,364	243,364	-
Banco Itaú BBA, S.A. Línea de crédito con Itau (Institución financiera brasileña) otorgada el 20 de diciembre de 2011, con vencimiento el 21 de junio de 2013 a una tasa de interés de 19.56%.	209,103	165,336	-
Banco Bradesco, S.A. Línea de crédito con Banco Bradesco, S.A. (Institución financiera brasileña) otorgada el 23 de diciembre de 2011, con vencimiento el 27 de diciembre de 2017 a una tasa de interés de 7.73%.	506,597	511,873	-
Banco BNDES Línea de crédito con BNDES (Institución financiera brasileña) otorgada el 31 de agosto de 2010, con vencimiento el 16 de junio de 2016 a una tasa de interés de 12.75%.	1,272	1,285	-
Banco Indusval Línea de crédito con Indusval (Institución financiera brasileña) otorgada el 31 de Julio de 2012, con vencimiento el 28 de Agosto de 2014 a una tasa de interés de 6.12%.	32,522	33,586	-
Banco Industrial e Comercial, S.A. Línea de crédito con Banco Industrial e Comercial, S.A. (Institución financiera brasileña) otorgada el 28 de Diciembre de 2012, con vencimiento el 08 de abril de 2013 a una tasa de interés de 10.69%.	707	715	-
Banco Daycoval, S.A. Línea de crédito con Banco Daycoval, S.A. (Institución financiera brasileña) otorgada el 18 de Julio de 2011, con vencimiento el 27 de Noviembre de 2015 a una tasa de interés de 7.20%.	20,600	20,814	-
Banco Panamericano, S.A. Línea de crédito con Panamericano (Institución financiera brasileña) otorgada el 01 de enero de 2012, con vencimiento el 11 de Agosto de 2014 a una tasa de interés de 10.03%.	23,046	23,286	-
Banco HSBC, S.A. Línea de crédito con Banco HSBC, S.A. (Institución financiera brasileña) otorgada el 30 de abril de 2012, con vencimiento el 22 de octubre de 2013 a una tasa de interés de 7.55%.	27,187	27,470	-
Banco BBM, S.A. Línea de crédito con Banco BBM, S.A. (Institución financiera brasileña) otorgada el 28 de Octubre de 2011, con vencimiento el 28 de Diciembre de 2015 a una tasa de interés de 7.20%.	134,262	83,908	-

Banco ABC, S.A. Línea de crédito con ABC (Institución financiera brasileña) otorgada el 13 de Noviembre de 2009, con vencimiento el 05 de Diciembre de 2017 a una tasa de interés de 8.21%.	100,600	101,647	-
Banco Votorantim, S.A. Línea de crédito con Banco Votorantim, S.A. (Institución financiera brasileña) otorgada el 18 de enero de 2011, con vencimiento el 29 de octubre de 2013 a una tasa de interés de 7.83%..	129,406	118,896	-
Banco BTG Pactual, S.A. Línea de crédito con Banco BTG Pactual, S.A. (Institución financiera brasileña) otorgada el 31 de agosto de 2010, con vencimiento el 18 de noviembre de 2013 a una tasa de interés de 8.73%.	190,462	239,535	-
SOFOM Glez Villarreal Reconocimiento de adeudo a favor de SOFOM Glez Villarreal, según solicitud de reconocimiento de crédito.	30,578	-	-
Solida Administradora de portafolios S,A, Convenio de reestructura de crédito y reconocimiento de adeudo a la fecha del 13 de junio del 2014, por los portafolios F887 generados hasta esa fecha.	1,624,515	-	-
Solida Administradora de portafolios S,A Linea de Crédito otorgada por Solida Administradora de portafolios S.A. de C.V. el 13 de junio 2014 con vencimientos el 13 de Junio 2015 Tasa de interes de TIIE más 4%	133,787	-	-
Proyectos Adamantine, S.A. de C.V. SOFOM ENR Línea de crédito otorgada por Adamantine, S.A. de C.V. por \$25 millones otorgada el 27 de octubre de 2014 y vence el 27 de octubre de 2015, devengando un interés de 12%.	25,000	-	-
Intereses por pagar	2,909,904	1,342,394	239,742
Menos costos de emisión de deuda	(184,176)	(249,624)	(26,074)
Total de deuda	\$ 25,275,765	\$ 21,651,192	\$ 16,881,034
Porción circulante de la deuda a largo plazo	(25,275,765)	(21,651,192)	(2,586,343)
Menos costos de emisión de deuda a corto plazo	-	-	(49,755)
Menos costos de emisión de deuda a largo plazo	-	-	(223,820)
Deuda a largo plazo	\$ -	\$ -	\$ (14,021,116)

De acuerdo a la sentencia del Concurso Mercantil emitida el 13 de junio de 2014, la deuda a cargo de la Compañía denominada en moneda extranjera se convierte a pesos, al tipo de cambio de la fecha de la sentencia, y posteriormente se expresa en UDIS para efectos de dicho Concurso Mercantil, al tipo de cambio de la fecha de la sentencia. La deuda financiera que no cuenta con una garantía, no devengará intereses sin embargo la deuda garantizada devengara intereses de conformidad con sus condiciones originales.

Adicionalmente debido a la situación financiera de las subsidiarias en Brasil que se menciona en la Nota 29 "Negocio en marcha" de los Estados Financieros Consolidados y por el incumplimiento de pago de su deuda bancaria, durante 2014, ciertos bancos hicieron exigible la deuda directamente en México a Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. como tenedora de acciones de dichas empresas, por consiguiente Homex reconoció en sus estados financieros la deuda con los siguientes bancos: Deutsche Bank, Banco BBM, S.A., Banco BTG Pactual, S.A., Banco Votorantim, S.A., Banco Bradesco, S.A. y Banco Itaú, S.A. Dichas deudas forman parte del listado de acreedores de la Compañía en su proceso de Concurso Mercantil en México.

Restricciones financieras

Durante la vigencia de los financiamientos, las cláusulas restrictivas de algunos contratos de préstamos obligan a la Compañía y a sus subsidiarias que actúan como garantes, al cumplimiento con ciertas obligaciones, entre las que destacan limitaciones para cambios en el control accionario, limitación a incurrir o contratar deuda adicional que no cumpla con ciertas características establecidas en los contratos de crédito, limitación de venta de activos y venta de acciones del capital social de las subsidiarias, excepto que se reúnan ciertos requisitos, y limitación a pagos restringidos en donde se les prohíbe pagar cualquier dividendo o reembolsar capital a sus accionistas, excepto los que se hagan en nombre de las mismas compañías y las subsidiarias en garantía.

Las principales cláusulas restrictivas de las deudas requerían que la Compañía mantuviera (basado en la información financiera bajo NIIF):

- Mantener un capital contable mayor a \$13,800,000;
- Una proporción de cobertura de intereses (EBITDA/gasto financiero) mayor a 2.25 veces;
- Una proporción de apalancamiento (pasivo con costo/EBITDA) de menos de 3.75 a 1.0;
- Cobertura de cargos fijos consolidada mayor a 2.25 veces; y
- Requerimientos de utilidad neta mínima por las operaciones de la Compañía en Brasil.

Además existían restricciones aplicables a deuda adicional basadas en los niveles del EBITDA. En el evento de que la Compañía no cumpliera con alguna de las provisiones mencionadas arriba, habría una limitación resultante en su habilidad para pagar dividendos a los accionistas y la porción a largo plazo de la deuda se clasificará a corto plazo.

Al 13 de junio de 2014, fecha en que la Compañía entro en Concurso Mercantil y 31 de diciembre de 2013 la Compañía estaba en incumplimiento de las cláusulas restrictivas financieras contenidas en sus contratos de financiamiento.

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

Las Senior Guaranteed Notes al 31 de diciembre de 2014 totalizan \$11,683,350 y vencen en 2015, 2019 y 2020. Dichas obligaciones contienen provisiones acerca de incumplimiento cruzado de limitaciones financieras. Específicamente el incumplimiento cruzado de limitaciones financieras indica que dentro de los casos de incumplimiento bajo las Senior Guaranteed Notes se incluirá cualquier incumplimiento por parte la Compañía o cualquier subsidiaria restringida sobre cualquier deuda, lo cual resultaría en la aceleración de dicha deuda antes de su fecha de vencimiento.

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 2014, 2013 y 2012 fue de 3.3205%, 3.7950% y 4.8450%, respectivamente. Las obligaciones denominadas en dólares y reales brasileños al 31 de diciembre de 2014 fueron convertidas a pesos utilizando un tipo de cambio de \$14.7180 y \$5.5103, respectivamente. Las obligaciones denominadas en dólares y reales brasileños al 31 de diciembre de 2013 fueron convertidas a pesos utilizando un tipo de cambio de \$13.0765 y \$5.5676, respectivamente. El tipo de cambio utilizado para convertir las obligaciones denominadas en dólares y reales brasileños al 31 de diciembre de 2012 fue de \$12.9880 y \$6.3608, respectivamente.

Agencias calificadoras

El 16 de abril de 2013 fuimos notificados que Fitch Ratings, una de las dos mayores agencias calificadoras, bajó la calificación crediticia a Homex dos niveles a B. La baja de calificación refleja las expectativas de Fitch sobre los resultados de operación de Homex durante el primer semestre de 2013, los cuales se mantendrán bajo presión, resultando en un continuo flujo de efectivo negativo que causa un apalancamiento. La presión sobre el flujo de efectivo resultó en un cambio de política de gobierno, el cual ahora se enfoca más en promover la vivienda vertical en áreas urbanas.

El 30 de abril de 2013, Fitch bajó nuevamente la calificación a Homex a CCC. La baja refleja la expectativa de Fitch sobre nuestra liquidez la cual se aprieta como resultado de las inversiones necesarias para terminar la construcción en proceso, afectando nuestra habilidad para pagar deuda. Posteriormente Fitch ha dicho que espera que se pudieran tener acciones positivas si la deuda/UAFIDA fuera consistentemente debajo de 4.0x y la generación de flujo de efectivo relacionada con las actividades de construcción de viviendas se neutraliza y podemos mejorar significativamente la liquidez y la estructura de la deuda.

El 18 de diciembre de 2013, Fitch Ratings retiró las calificaciones de Issuer Default Rating (IDR) en Moneda Extranjera en 'RD' y la de IDR en Moneda Local también en "RD" para Desarrolladora Homex (HOMEX). De igual manera, Fitch retiró la calificación de "C/RR4" para las Notas Senior de 250 millones de dólares (mdd) con vencimiento a 2015 y 2019 y para las Notas por 400 mdd con vencimiento a 2020. Dicha medida se debe a la reestructuración de la deuda financiera en curso de HOMEX, por lo que Fitch no proveerá calificaciones o cobertura analítica de la desarrolladora de vivienda.

El 25 de abril de 2013, los servicios de inversión de Moody's bajó la calificación a Homex de B2 a Ba3. Esta calificación de acuerdo a Moody's refleja la restricción a liquidez de Homex y el fondeo durante el primer trimestre de 2013, como resultado de la dinámica del mercado dejándonos con una capacidad disminuida de crecer el negocio a pesar de la monetización de los centros penitenciarios.

El 31 de mayo de 2013, Moody's de México bajó la calificación de emisor en escala nacional de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. ("Homex") a Caa2.mx, de Ba1.mx (a Caa2 de B2 en escala global, moneda local). Esta acción de calificación refleja la revelación que hizo Homex en su Reporte Anual presentado el 22 de mayo de 2013 de que algunos de los contratos de derivados de la compañía fueron terminados anticipadamente y debían ser pagados de inmediato.

El 12 de julio de 2013, Moody's de México bajó la calificación de emisor en escala nacional de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. ("Homex") a "Ca.mx", desde "Caa2.mx", debido al anuncio de Homex que no pagaría los intereses de una emisión de bonos en dólares con vencimiento en 2019.

El 2 de agosto de 2013, Moody's de México bajó la calificación de emisor en escala nacional de Desarrolladora Homex, S.A.B. a C de Ca. La baja de calificación se debió a un débil reporte de resultados del Segundo trimestre de 2013.

El 19 de mayo de 2014 Moody's de México retiró las calificaciones de Homex ya que la compañía anuncio que el 30 de abril de 2014 se inició la solicitud de Concurso Mercantil con una propuesta de plan de reestructura previo (Concurso Mercantil pre-pactado). De acuerdo con la Ley de Concurso Mercantil, la solicitud fue presentada con el acuerdo de los acreedores que representan la mayoría de los pasivos de Homex.

Para información adicional sobre nuestra deuda denominada en pesos, ver "Liquidez y fuentes de financiamiento".

TENDENCIAS

Después de dos años económicamente complicados y adversos (2008 y 2009), a partir de 2010 fuimos testigos de una recuperación económica global, y ello a pesar del lento crecimiento en algunas economías desarrolladas y las crisis de deuda en determinados países europeos. En 2014, el PIB global creció a aproximadamente 3.3%, de acuerdo con el Fondo Monetario Internacional (FMI), mientras que las economías avanzadas crecieron a una tasa de 1.8% y los mercados emergentes y en vías de desarrollo, encabezados por China e India, registraron un crecimiento de 4.4%.

Durante 2014 el indicador de la actividad económica de México (IGAE) registró un incremento de 3.2% comparado con un crecimiento de 1.8% durante 2013. La tasa de desempleo fue de 4.25% durante 2013, mientras que en 2014 la tasa de desempleo mejoró a 3.75%. La inflación incrementó a 4.08% al 31 de diciembre de 2014 comparado con 3.97% durante 2013.

De acuerdo con las proyecciones del FMI, habrá un crecimiento global durante 2015 de aproximadamente 3.5%; de acuerdo a sus supuestos económicos la economía global se beneficiará de precios más bajos del petróleo, reflejando principalmente una mayor oferta. Sin embargo este beneficio se verá opacado por factores negativos, tales como, una debilidad en inversión derivado de una expectativa crecimiento débil en muchas economías avanzadas y emergentes. Los riesgos a la baja para el crecimiento del PIB de acuerdo al FMI se relacionan con cambios en el sentimiento y volatilidad en los mercados financieros globales, especialmente en economías emergentes, donde los precios más bajos del petróleo han causado ciertas vulnerabilidades en la balanza comercial de los países exportadores. La estagnación e inflación baja siguen siendo preocupaciones en el área euro y en Japón. Derivado de un crecimiento dispar entre las principales economías, el dólar estadounidense continua con una tendencia de apreciación, en contraste, el euro y el yen se han depreciado aproximadamente 2 y 9 por ciento, respectivamente, desde octubre de 2014, y muchas monedas en mercados emergentes se han debilitado, particularmente en los países exportadores. Las tasas de interés y diferenciales de riesgo han aumentado en muchas economías emergentes, notablemente en los exportadores de bienes básicos, así como las tasas para los bonos de alto rendimiento y otros productos expuestos a los precios energéticos también se han ampliado. El rendimiento de los bonos gubernamentales de largo plazo ha bajado aún más en las economías avanzadas, reflejando los efectos de migración a mercados más seguros y menor actividad en otros.

La caída en los precios de petróleo y un ambiente económico complicado han afectado las expectativas para la economía de México ya que el petróleo para la economía en el país representa aproximadamente un tercio del ingreso federal. El peso mexicano ha caído aproximadamente 5.3% durante 2015, por lo tanto, la economía se ha visto afectada por ambos, una moneda débil y precios de petróleo históricamente bajos. Las importaciones son más caras mientras que los ingresos por exportación están cayendo. De acuerdo a una encuesta realizada por Banxico, la economía mexicana crecerá aproximadamente 3.3% en 2015. Sin embargo el Secretario de Hacienda, continua manteniendo su expectativa de crecimiento para México entre 3.3% y 4.3% para 2015.

Durante el primer trimestre de 2015, las exportaciones no petroleras registraron un crecimiento de 6.2%, mientras que las ventas de auto servicio las cuales son un indicador de la confianza del consumidor en México, crecieron 5.7%. Sin embargo, la minería la cual es la plataforma de producción de petróleo en México, decreció en 4.8%. La minería petrolera decreció en 6.3%. El empleo durante el primer trimestre de 2015 fue positivo. Al 31 de marzo de 2015 el número de afiliados al IMSS fue de 17.5 millones, un crecimiento anual de 757 mil nuevos empleos. El IGAE a Febrero de 2015 creció en 2.3% mientras que la tasa de desempleo fue 4.3% comparado con 4.0% en diciembre de 2014. La inflación decreció a 3.14% al 31 de marzo de 2015 comparado con 4.08% al 31 de diciembre de 2014.

Con respecto al desempeño en la industria de vivienda; los desarrolladores de vivienda excepto por Consorcio Ara, están bajo un proceso de Concurso mercantil por lo tanto con operaciones limitadas. Al 31 de diciembre de 2014, las instituciones de vivienda encargadas del otorgamiento de créditos no lograron sus metas de 2014 por 72 mil unidades, lo cual indica la necesidad de oferta de vivienda de desarrolladores de vivienda cualificados. A enero de 2015, las viviendas en construcción de acuerdo al RUV eran 309 mil unidades lo cual compara con 258 mil unidades en construcción al 30 de noviembre de 2014. A enero de 2015, 64,700 hipotecas (incluyendo subsidios) han sido otorgadas lo que ha significado una inversión de \$17 mil millones un crecimiento de 27.5% y 16.9% respectivamente al compararse con enero de 2014 y 2013. Respecto al financiamiento otorgado a los desarrolladores de vivienda acumulado a diciembre de 2014, los bancos comerciales tienen un balance de créditos puente de \$47.1 billones un incremento de 2.9% al compararse con 2013 y SHF tenía un balance de \$9.9 mil millones un incremento de 26.9% al compararse con diciembre de 2013.

COMPROMISOS FUERA DE BALANCE

Al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012 no teníamos compromisos fuera de balance.

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:

Al 31 de diciembre de 2014	Menos de un año	De 1 a 3 años	De 3 a 5 años	Más de 5 años	Total
Deuda y préstamos que devengan intereses	\$25,856,930	\$ -	\$ -	\$ -	\$25,856,930
Arrendamientos capitalizables	222,933	-	-	-	222,933
Cuentas por pagar	10,268,685	-	-	-	10,268,685
Acreedores por adquisición de terrenos	1,203,447	-	-	-	1,203,447
	\$37,551,995	\$ -	\$ -	\$ -	\$37,551,995

Al 31 de diciembre de 2013	Menos de un año	De 1 a 3 años	De 3 a 5 años	Más de 5 años	Total
Deuda y préstamos que devengan intereses	\$22,115,535	\$ -	\$ -	\$ -	\$22,115,535
Arrendamientos capitalizables	312,926	-	-	-	312,926
Cuentas por pagar	10,850,219	-	-	-	10,850,219
Acreedores por adquisición de terrenos	828,471	-	-	-	828,471
	\$34,107,151	\$ -	\$ -	\$ -	\$34,107,151

CONSEJEROS Y DIRECTIVOS

Nuestro Consejo de Administración, el cual fue nombrado en la Asamblea General de Accionistas con fecha del 25 de Octubre de 2013, consta actualmente de cinco miembros, quienes tienen la responsabilidad de administrar nuestro negocio. 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 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. Conforme a las normas de la NYSE, la mayoría de los miembros de nuestro Consejo de Administración son independientes.

Gobierno Corporativo

Nuestras prácticas de gobierno corporativo se rigen por nuestros estatutos, la Ley de Mercado de Valores en México y las disposiciones generales emitidas por la CNBV y la Bolsa Mexicana de Valores. Así mismo, nos apegamos al Código de Mejores Prácticas Corporativas. La estructura y responsabilidades de nuestro Consejo de Administración, la Declaración de Ética y todas las actividades de la empresa se rigen por las mejores prácticas de Gobierno Corporativo.

Durante el periodo de 2014 y 2013, nuestro Consejo de Administración se integró por las siguientes personas:

<u>Nombre</u>	<u>Fecha de nacimiento</u>	<u>Cargo</u>
Eustaquio Tomás de Nicolás Gutiérrez	1961	Presidente del Consejo de Administración
Gerardo de Nicolás Gutiérrez	1968	Director General
Juan Ignacio Steta	1974	Consejero
Luis Armas Rousse	1948	Consejero
Jaime Cortés Rocha	1947	Consejero

Eustaquio Tomás de Nicolás Gutiérrez es el Presidente del Consejo de Administración. Antes de la co-fundación de nuestra Compañía antecesora en 1989, el señor de Nicolás fundó y administró DENIVE, empresa fabricante de prendas de vestir. El señor de Nicolás es miembro del consejo de la BMV desde 2005 y ha sido presidente regional y vicepresidente regional de la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda (CANADEVI) y miembro de los consejos de asesores regionales de instituciones financieras, tales como BBVA Bancomer, Banamex y HSBC (antes Bital), así como del Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE).

Gerardo de Nicolás Gutiérrez es el Director General de la Compañía. De octubre de 2006 a junio de 2007, el señor de Nicolás se desempeñó como Presidente del Comité Ejecutivo y Director de Planeación Estratégica. También fue Director General de la Compañía desde 1997 hasta septiembre de 2006. Antes de asumir la Dirección General por primera vez, fungió como gerente regional, gerente de sistemas y supervisor de gerentes de obra. El señor de Nicolás estudió ingeniería industrial en la Universidad Panamericana de la Ciudad de México y obtuvo una maestría en el campus Guadalajara del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM).

Juan Ignacio Steta es Director General de Corporación Autrey, S.A. de C.V. desde Octubre de 2004. Corporación Autrey es un grupo dedicado a la distribución de medicamentos, desarrollo inmobiliario, incluyendo desarrollo de vivienda y centros comerciales, entre otros. De Julio de 2006 a Mayo de 2012, el Sr. Steta fue Presidente del Consejo de Regional Cargo Holdings, S.A. de C.V., compañía dedicada a la prestación del servicio público no regular de transporte aéreo de carga en la república Mexicana. Anteriormente, el Sr. Steta fue Director General y miembro del Consejo de Administración de AEROMAR, S.A. de C.V. Actualmente, el Sr. Steta también es miembro del Consejo de Administración de AGROS, S.A. de C.V., y Consejero, Consejero-Tesorero y actual Presidente del Consejo Directivo del Instituto de Capacitación en Procuración de Fondos y Desarrollo Institucional A.C. (PROCURA). El Sr. Steta es Ingeniero Industrial por la Universidad Anáhuac y tiene un grado de Maestría en Ingeniería Industrial y Administración de la Producción del Cranfield Institute of Technology, en Bedford, Inglaterra.

Luis Armas Rousse 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 México, D.F., 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).

Jaime Cortés Rocha tiene experiencia profesional de 45 años en las distintas áreas de derecho mercantil, corporativo, financiero y bursátil, y es socio y consejero en Mijares, Angoitia, Cortés y Fuentes, S.C., prestigioso despacho legal localizado en la ciudad de México, Distrito Federal. Adicionalmente, el Sr. Cortés también ha sido Socio en Santamarina y Steta (1975-1985); Mijares, Angoitia, Cortés y Fuentes (1995-2007); Cortés y Núñez Zarrapy (2007-2011); González Calvillo (2011-2013). También ha sido Director General Adjunto Jurídico de Grupo Financiero GBM Atlántico (1992-1995), Miembro del Consejo de Administración de El Palacio de Hierro, S.A.B. de C.V., Grupo Iusacell, S.A. de C.V., Grupo Aeroportuario del Pacífico, S.A.B. de C.V., Secretario del Consejo de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., Crédito Real, S.A.B. de C.V. y diversas empresas públicas y privadas. El Sr. Cortés es Licenciado en Derecho, (Universidad Nacional Autónoma de México 1969), y tiene un Posgrado en Derecho Comparado, (University of Mississippi 1970), así como un MBA (ITESM 1982).

Comité de Auditoría

Nuestro Comité de Auditoría está formado por Luis Armas Rouse (Presidente), Jaime Cortés Rocha y Juan Ignacio Steta Gandara. Nuestro Consejo de Administración ha determinado que el señor Armas cuenta con los atributos de un “experto financiero del Comité de Auditoría”, tal como lo define la SEC, y que cada miembro del Comité de Auditoría cumple con los requisitos de conocimiento financiero exigidos por la NYSE. 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: emitir opiniones al Consejo de Administración relativas a operaciones sobre partes relacionadas; recomendar, cuando lo considere apropiado, que expertos independientes presenten su opinión sobre operaciones de partes relacionadas y ofertas públicas; revisar las políticas de contabilidad críticas adoptadas por nosotros y asesorar al Consejo de Administración sobre cambios a dichas políticas; apoyar al Consejo de Administración en la planeación y la conducción de auditorías internas, y preparar un informe anual de actividades para el Consejo de Administración. El comité también es responsable de designar, mantener y supervisar al despacho de auditores externos nombrado con la finalidad de preparar y emitir el reporte de auditoría, así como desempeñar otros servicios, tales como revisión y verificación, y del establecimiento de procedimientos para la recepción, retención y tratamiento de denuncias relacionadas con la contabilidad, los controles internos o los asuntos de auditoría, así como de la revelación confidencial y anónima con respecto a los mismos temas por parte de los empleados.

Comité Ejecutivo

Nuestro Comité Ejecutivo está formado por Eustaquio Tomás de Nicolás Gutiérrez, Gerardo de Nicolás Gutiérrez. Entre sus obligaciones y responsabilidades, el comité debe intervenir en asuntos financieros y de planeación general que no estén reservados exclusivamente para el Consejo de Administración.

Comité de Prácticas Societarias y Compensaciones

Nuestro Comité de Prácticas Societarias y Compensaciones está formado por Luis Armas Rouse (Presidente), Jaime Cortés Rocha y Juan Ignacio Steta Gandara. Entre sus obligaciones y responsabilidades están: identificar a las personas aptas para ser miembros del Consejo de Administración y hacer recomendaciones tanto a éste como a los accionistas en relación con la compensación de consejeros; 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; supervisar la evaluación del Consejo de Administración y la dirección, y hacer recomendaciones con respecto a las políticas de compensación aplicables a nuestros ejecutivos y directores. Asimismo, el comité revisa y aprueba los objetivos y metas corporativas relevantes para la compensación del Director General; evalúa el desempeño de éste en relación con dichos objetivos y metas; determina y aprueba su nivel de compensación con base en esta evaluación, y hace recomendaciones al Consejo de Administración con respecto a planes de compensación e incentivos, así como a planes de opciones sobre acciones para ejecutivos.

Comité de Riesgos

Nuestro Comité de Riesgos está integrado por Eustaquio Tomás de Nicolás Gutiérrez, Gerardo de Nicolás Gutiérrez, Jaime Cortés Rocha y Luis Armas Rouse. Este comité revisa y aprueba las actividades relacionadas con la contratación de instrumentos de cobertura de la Compañía, además de identificar, evaluar y limitar otros riesgos de negocio asociados a las actividades normales de la Compañía.

Comité de Revelaciones

De acuerdo con lo aprobado por el Consejo de Administración, nuestro Comité de Revelaciones está conformado por ejecutivos clave. Este comité es presidido por la Directora de Relación con Inversionistas y está integrado también por el Director General, el Director Corporativo de Finanzas y Desarrollo Estratégico, el Gerente de Reportes Financieros, el Director Corporativo de Contraloría y Administración y el Director Jurídico. Entre otras obligaciones y responsabilidades, este comité establece los criterios para identificar información relevante y revisa, antes de su publicación, todos los documentos dirigidos a los inversionistas, analistas y público en general, así como a los analistas del mercado. Al hacer esto, el comité asegura que la información sobre eventos relevantes emitida por la Compañía es precisa en todos los aspectos financieros, económicos y operativos.

Comité de Ética

De acuerdo con lo aprobado por el Consejo de Administración, nuestro Comité de Ética está conformado por ejecutivos clave. Este comité está integrado por el Director General, la Director Corporativo de Desarrollo Humano y Responsabilidad Social, el Director Jurídico, el Director de Capacitación, el Director de Soporte Administrativo y un asesor legal externo. Entre otras funciones, el comité se encarga de garantizar que la Compañía cumple con su código de ética y establece las sanciones por determinadas acciones que se consideran contrarias al mismo. Asimismo, el comité recibe y procesa las quejas formuladas por el personal de la Compañía.

Control Interno

Además de los comités antes descritos y el consejo de administración los cuales supervisan y aseguran el cumplimiento de los más altos estándares en regulación y 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.

A la fecha de este reporte anual, nuestros ejecutivos son los siguientes:

<u>Nombre</u>	<u>Fecha de nacimiento</u>	<u>Cargo</u>
Eustaquio Tomás de Nicolás Gutiérrez	1961	Presidente del Consejo de Administración
Gerardo de Nicolás Gutiérrez	1968	Director General
Carlos Moctezuma Velasco	1971	Director General Adjunto de Finanzas
Roberto Vez Carmona	1960	Director Jurídico
Alejandro Alvarado Aguilar	1969	Vicepresidente de Recursos Humanos y Responsabilidad Social
Rubén Izábal González Jorge	1968	Co-Vicepresidente de Construcción
Miguel Hach Delgado	1950	Co-Vicepresidente de Construcción
Alberto Menchaca Valenzuela	1969	Director de Operaciones
Julian de Nicolás Gutierrez	1968	Vicepresidente de la División Gobierno
Victor Ranfield Lopez Sepúlveda	1969	Vicepresidente de Sistemas e Innovación

Eustaquio Tomás de Nicolás Gutiérrez es el Presidente del Consejo de Administración. Antes de la fundación de nuestra Compañía antecesora en 1989, el señor de Nicolás fundó y administró DENIVE, empresa fabricante de prendas de vestir. El señor de Nicolás fue miembro del consejo de la BMV desde 2005 y ha sido presidente regional y vicepresidente regional de la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda (CANADEVI) y miembro de los consejos de asesores regionales de instituciones financieras, tales como BBVA Bancomer, Banamex y HSBC (antes Bital), así como del Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE).

Gerardo de Nicolás Gutiérrez es el Director General de la Compañía. De octubre de 2006 a junio de 2007, el señor de Nicolás se desempeñó como Presidente del Comité Ejecutivo y Director de Planeación Estratégica. También fue Director General de la Compañía desde 1997 hasta septiembre de 2006. Antes de asumir la Dirección General por primera vez, fungió como gerente regional, gerente de sistemas y supervisor de gerentes de obra. El señor de Nicolás estudió ingeniería industrial en la Universidad Panamericana de la Ciudad de México y obtuvo una maestría en el campus Guadalajara del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM).

Carlos Moctezuma Velasco es el Director General Adjunto de Finanzas de Homex desde diciembre de 2009. Previamente, el señor Moctezuma se desempeñó como Director de Relación con Inversionistas desde diciembre de 2007 hasta 2009 y como Director de Planeación Estratégica de la Compañía desde abril de 2004 hasta diciembre de 2009. Antes de incorporarse a Homex, el señor Moctezuma fue Director de Finanzas y Relaciones con Inversionistas en Grupo Iusacell, S.A. de C.V., una compañía pública mexicana especializada en telecomunicaciones inalámbricas que anteriormente fue subsidiaria de Verizon Communications. Desde 1993 hasta 1999, el señor Moctezuma ocupó varios cargos relacionados con finanzas en Tubos de Acero de Mexico, S.A., entre los cuales destaca el de Gerente de Relaciones con Inversionistas. El señor Moctezuma fue Presidente y cofundador de la Asociación Mexicana de Relación con Inversionistas (AMERI), en donde ocupó distintos cargos de 2002 a 2008.

Roberto Vez Carmona es el Director jurídico de Homex. El señor Vez ha ocupado este cargo desde Enero 2014. Antes de este nombramiento se desempeñaba como Director Jurídico de la división Internacional de Homex en el periodo 2007 a 2013. Antes de unirse a Homex, el señor Vez fue socio en Vez, Rosenstein, Pardo & Sánchez, S.C. y Consulbaja, S.C. una firma jurídica en México y en Los Cabos respectivamente. Durante su carrera ha desempeñado varios cargos en el área jurídica en compañías nacionales e internacionales, con énfasis en el área de bienes y raíces y asuntos corporativos. El señor Vez inicio su práctica legal desde 1982 como asociado en la firma legal Sánchez Mejorada y Velasco, S.C.

Alejandro Alvarado Aguilar es el Vicepresidente de Recursos Humanos y Responsabilidad Social Corporativa desde Junio de 2014. El Señor Alvarado se unió a Homex en 2003, antes de ser nombrado como Director de Recursos Humanos y Responsabilidad Social ocupó varias posiciones dentro del departamento de Recursos Humanos en Homex. Antes de incorporarse a Homex, el señor Alvarado trabajo en el área de Recursos Humanos desde 1989 en varias compañías tales como: Unión de Crédito del Valle de México s.a. de c.v., Financiera Independencia s.a. de c.v., Nextel de México, s.a. de c.v., Benedetti's s.a. de c.v. Estudió la carrera de Administración de Empresas en la UNAM Campus Ciudad de México, y tiene un posgrado en Desarrollo Organizacional y una Especialidad en impuestos (UNAM).

Rubén Izábal González es Vicepresidente de Construcción desde 1996. Antes de incorporarse a Homex, el señor Izábal trabajó en varias empresas constructoras, tales como Gómez y González Constructores, Provisur, S.A. de C.V., Promotoría de Vivienda del Pacífico, S.A. de C.V. y Constructor Giza, S.A. de C.V. Actualmente, supervisa las operaciones de construcción de la Compañía, concentrándose en el proceso de construcción de las viviendas. El señor Izábal estudió arquitectura en el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Occidente (ITESO), de Guadalajara, Jalisco, y cursó el posgrado en administración de empresas en el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM). Además, el señor Izábal participó en un seminario con Eliyahu Goldrat sobre la teoría de las restricciones, así como un seminario sobre negociaciones efectivas con Chester L. Karras.

Jorge Miguel Hach Delgado, es el Co- Vicepresidente de Construcción 2012. Antes de este nombramiento el señor Hach se desempeño como el Director de Reservas Territoriales de 2004 a 2012 y de 2000 a 2004 como Director de Proyectos. Antes de colaborar con Homex, de 1987 al año 2000 laboró en el sector privado como director general de las empresas: Promotora Colinas de San Miguel, Fraccionadora del Pacifico y Constructora Lomas de Culiacán. De enero 1984 a diciembre 1986, se desempeño en el sector público como Director de Obras y Servicios Públicos del Municipio de Culiacán. Anteriormente ocupó otras posiciones relacionadas al sector constructivo a nivel privado y público. El Señor Hach estudio Ingeniería Civil, en la Universidad Autónoma de Sinaloa, así mismo tiene estudios de Postgrado en la Universidad Técnica de Braunschweig, en Alemania

Alberto Menchaca Valenzuela fue nombrado como Director de Operaciones en Septiembre de 2013. Antes de este nombramiento el señor Menchaca se desempeño como Vicepresidente de la División México desde enero de 2010. Antes de ocupar este cargo, el señor Menchaca fue Director Corporativo de la División de Vivienda de Interés Social y Director General de Operaciones, de 2007 a 2009; Vicepresidente de Operaciones, de 2000 a 2006, y Gerente de Finanzas, de 1996 a 2000. Su experiencia de trabajo previa incluye diversos cargos en Banco Mexicano, InverMéxico y Banca Confía. El señor Menchaca es ingeniero agrónomo por la Universidad

Autónoma Agraria Antonio Narro, de Saltillo, Coahuila. Durante el periodo 2010-2011, el señor Menchaca tomó el programa de Educación Ejecutiva (AD-2) del Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE).

Julian de Nicolás Gutiérrez es el Vicepresidente de la división Gobierno desde Enero de 2014. Antes de este nombramiento se desempeñó dentro de Homex como director regional de las operaciones de la compañía en el Estado de México desde 2010 hasta 2014. Anteriormente, fungió como Vicepresidente de la división de Vivienda Media en el periodo 2007-2010, así mismo ocupó el cargo de Director Regional de la zona Occidente de 2005 a 2007 y fue el encargado de iniciar las operaciones de Homex en la ciudad de Guadalajara en el año 2002. El señor de Nicolas estudio Mercadotecnia en el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey en Monterrey, y obtuvo un grado asociado por el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE).

Víctor Ranfied López Sepúlveda es el Vicepresidente de Sistemas e Innovación. Se incorporó a Homex en 1994, antes de laborar en Homex trabajó en Computec como director del área de soporte técnico, y también laboró en Printaform de México. El señor López estudio Ingeniería en Electrónica con especialidad en telecomunicaciones en el Instituto Tecnológico de Sonora unidad Nainari en Cd. Obregón Sonora. El señor Lopez tomó el seminario de Teoría de restricciones con Eliyahu Goldrat, además de un seminario de Negociación Efectiva con Chester L. Karras. Así mismo, el Sr López es Sponsorship de la acreditación CMMi3 avalado por la universidad Carnegie Mellon. En 2008, fue incluido en la lista de los mejores 100 líderes en TI de Infoworld. Bajo la dirección del Sr. López, Homex fue reconocida como una de las 50 empresas más Innovadoras de México reconocimiento otorgado por la revista informationWeek.

Compensación de consejeros y directivos

De acuerdo a las resoluciones aprobadas en la junta de consejo el 30 de abril de 2014 en su Asamblea General de Accionistas, los miembros del consejo deberán recibir en una base anual no más de \$3,500,000 dólares estadounidenses, los cuales deberán ser distribuidos en la forma y términos que el comité de compensaciones determine. Esta compensación incluye la compensación variable ligada al desempeño de la acción de la Compañía.

Durante 2014 y 2013 los miembros del consejo no recibieron una compensación derivado de la falta de liquidez de la Compañía. El saldo de la compensación que se debe a los miembros del consejo está incluido en el convenio concursal de Homex y será pagado conforme se ejecute el mismo.

Plan de opciones sobre acciones 2009 y 2007

Durante el 2013 la Compañía vendió las acciones que tenía en tesorería las cuales estaban asignadas al plan de opciones toda vez que los plazos de dicho plan prescribieron para ser ejercidas. Durante 2012 la Compañía no incrementó ninguna de las acciones relativas al plan de opciones sobre acciones; sin embargo, un total de 47,873 opciones del plan de opciones sobre acciones 2009 fueron ejercidas. Adicionalmente durante 2013, 897,868 de las opciones del plan de opciones sobre acciones 2009 fueron canceladas ya que el derecho a ejercer las mismas concluyó.

EMPLEADOS

Al 31 de diciembre de 2014, la Compañía tenía aproximadamente 769 empleados, todos contratados en México. Al 31 de diciembre de 2013 había un total de 1,692 empleados. Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 76.4% y 76.2% eran considerados como empleados de confianza.

Participación accionaria

La tabla siguiente indica la participación accionaria de nuestros consejeros y ejecutivos a la fecha de este informe anual. La tabla incluye sólo aquellas personas que detentan más de 1% de nuestro capital social:

Nombre	Número de acciones	Porcentaje del capital social
Eustaquio Tomás de Nicolás Gutiérrez ⁽¹⁾	14,339,902	25.09%
Gerardo de Nicolás Gutiérrez ⁽¹⁾	13,682,489	23.84%
José Ignacio de Nicolás Gutiérrez ⁽¹⁾	14,187,548	24.72%
Julián de Nicolás Gutiérrez ⁽¹⁾	10,801,361	18.82%

⁽¹⁾ Para información adicional relacionada con la participación accionaria de la familia de Nicolás, ver "Accionistas mayoritarios".

ACCIONISTAS MAYORITARIOS

Al 31 de diciembre de 2014 había 335,869,550 acciones en circulación, de las cuales 102,988,008 estaban colocadas en Estados Unidos, en forma de ADS, en poder de 27 titulares registrados. Las acciones restantes eran detentadas a través de custodios mexicanos. Al 31 de diciembre de 2013 había 335,869,550 acciones en circulación, de las cuales 93,696,438 estaban colocadas en Estados Unidos, en forma de ADS, en poder de 30 titulares registrados.

Debido a que algunas acciones son nominativas, es posible que el número de accionistas registrados no sea representativo del número de accionistas titulares.

La Familia de Nicolás detenta actualmente 17.1% del capital de Homex. Al 19 de abril de 2013, la familia de Nicolás detentaba el 27.5% del capital de Homex. A la fecha de este reporte, la distribución pública permanece por debajo de 83%.

La tabla siguiente indica el porcentaje de acciones propiedad de las personas que son titulares de 5% o más de cualquier clase de nuestras acciones con derecho a voto, de los consejeros y directivos como grupo y del resto de nuestros accionistas al 17 de julio de 2015. Los accionistas mayoritarios de la Compañía no tienen derecho a voto diferente o preferente con respecto al número de acciones que poseen.

<u>Identidad de los accionistas</u>	<u>Número de Acciones</u>	<u>% de Capital Social</u>
Familia de Nicolás ⁽¹⁾	57,392,992	17.1%
Total ⁽²⁾	335,869,550	100.0%

(1) En poder de Ixe Banco, S.A. como fiduciario del Fideicomiso No. F/466, cuyos fideicomisarios son miembros de la familia de Nicolás, incluyendo a Eustaquio Tomás de Nicolás Gutiérrez, José Ignacio de Nicolás Gutiérrez, Gerardo de Nicolás Gutiérrez, Julián de Nicolás Gutiérrez y Ana Luz de Nicolás Gutiérrez. Las decisiones de voto y disposición de estas acciones están a cargo de un comité técnico formado por Eustaquio Tomás de Nicolás Gutiérrez, José Ignacio de Nicolás Gutiérrez, Gerardo de Nicolás Gutiérrez, Julián de Nicolás Gutiérrez y Juan Carlos Torres Cisneros.

(2) Incluye accionistas públicos que en total son titulares de 83.0% de nuestro capital social.

Acciones representativas del capital social

El capital social al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012 se integra como sigue:

	<u>Número de acciones</u>		<u>Importe</u>
Al 31 de diciembre de 2014	335,869,550	\$	425,444
Al 31 de diciembre de 2013	335,869,550	\$	425,444
Al 31 de diciembre de 2012	335,869,550	\$	425,444

OPERACIONES CON PARTES 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 Auditoría y/o 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.

Financiamiento a partes relacionadas

Al 31 de diciembre de 2013, teníamos el 24% del capital social en Makobil, una empresa mexicana. El otro accionista de Makobil es Grupo Arendal, una compañía mexicana reconocida y dedicada a la construcción. Durante el proceso de construcción el ingreso relacionado a los servicios de construcción se reconoció utilizando el método de porcentaje de avance de obra por Makobil en sus estados financieros separados.

En abril de 2013, Homex y sus subsidiarias Homex Infraestructura, S.A. de C.V. y Proyectos Inmobiliarios de Culiacán, S.A. de C.V. ("Homex") acordaron con Grupo Financiero Inbursa, S.A.B. de C.V. ("Inbursa") e Impulsora del Desarrollo y el Empleo en América Latina, S.A.B. de C.V. ("Ideal") la adquisición de la totalidad el interés de Homex en las sociedades de propósito específico CRS Morelos, S.A. de C.V. y Makobil, S. de R.L. de C.V. las cuales tenían celebrados con el Órgano Administrativo Desconcentrado Prevención y Readaptación Social de la Secretaría de Gobernación ("PyRS") Contratos de Prestación de Servicios de Largo Plazo de Capacidad Penitenciaria para la construcción y operación de centros penitenciarios en los Estados de Morelos y Chiapas, México. El monto de la operación acordado fue de \$4,500 millones de pesos, dichos recursos fueron empleados para liquidar pasivos bancarios con dicha institución financiera.

Operaciones de conflicto de interés

Durante los ejercicios concluidos el 31 de diciembre de 2014 y 2013 no existieron operaciones que representarán un conflicto de interés para la Compañía.

Adquisición de terrenos de partes relacionadas

En 2014 y 2013, no se reportaron operaciones de adquisición de terrenos con partes relacionadas.

LITIGIOS

Apelaciones en contra de la sentencia de reconocimiento, graduación y prelación del Concurso Mercantil de Grupo Homex.

1.- El 20 de febrero de 2015, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, realizó una apelación para solicitar el reconocimiento de un monto de \$4,153 millones de pesos adicionales a lo ya reconocido en la sentencia del Concurso Mercantil ante el Juez Primero de Distrito, en Culiacán, Sinaloa, México. La Compañía realizó todas las defensas disponibles ante el tribunal y estamos en espera de la resolución de la apelación. La Compañía y los abogados estiman tener una resolución favorable ya que tenemos el antecedente de haber ganado un juicio de las mismas características.

2.- El 13 de marzo de 2015, GE Capital, CEF México, S. de R.L. de C.V., presentó una apelación para que se le reconozca un monto de \$49 millones de pesos adicionales a lo ya reconocido en la sentencia de Concurso Mercantil ante el Juez Primero de Distrito, en Culiacán, Sinaloa, México. La Compañía realizó todas las defensas disponibles ante el tribunal y estamos en espera de la resolución de la apelación. La Compañía y los abogados estiman tener una resolución favorable.

3.- El 27 de marzo de 2015, Grupo Financiero Banorte en su carácter de fiduciario del Fideicomiso F887 realizó una apelación para que sea reconocido un crédito a favor de éste por un monto de \$632 millones de pesos ante el Juez Primero de Distrito, en Culiacán, Sinaloa, México. La Compañía realizó todas las defensas disponibles ante el tribunal y estamos en espera de la resolución de la apelación. La Compañía y sus abogados estiman tener una resolución favorable.

MERCADO DE LAS ACCIONES

Nuestras acciones han cotizado en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. desde el 29 de junio de 2004. Los ADRs, cada uno representativa de seis acciones, han cotizado en la Bolsa de Valores de Nueva York desde esa fecha. Al 31 de diciembre de 2014 había 335,869,550 acciones en circulación de las cuales 102,988,008 estaban representadas por 17,164,668 ADRs en poder de 27 titulares registrados en Estados Unidos. Al 31 de diciembre de 2013 había 335,869,550 acciones en circulación, de las cuales 93,696,438 estaban colocadas en Estados Unidos, en forma de ADRs, en poder de 30 titulares registrados

La tabla siguiente presenta, para los periodos indicados, los precios trimestrales y mensuales, máximos y mínimos al cierre, de nuestras acciones y ADRs, tal como lo reportan la BMV y la NYSE, respectivamente.

	BMV		NYSE	
	Alto	Bajo	Alto	Bajo
	(Ps. por acción)		(US por ADRs)	
			(1 ADR = seis acciones comunes)	
2008	120.10	27.17	69.85	12.05
2009	95.59	33.58	43.81	10.05
2010	77.51	52.23	36.63	24.05
2011	69.62	26.33	34.01	11.40
2012	47.34	24.69	22.31	11.22
1 ^{er} Trimestre	47.34	37.76	22.31	16.87
2 ^{do} Trimestre	39.89	28.36	18.76	12.15
3 ^{er} Trimestre	35.62	24.69	15.86	11.22
4 ^{to} Trimestre	31.24	25.38	14.64	11.56
2013	30.95	2.25	14.69	1.08
1 ^{er} Trimestre	30.95	18.67	14.69	8.94
2 ^{do} Trimestre	18.71	6.63	9.19	2.95
3 ^{er} Trimestre	8.15	2.85	3.71	1.34
4 ^{to} Trimestre	4.50	2.25	2.06	1.08
Noviembre	NA	NA	1.82	1.08
Diciembre	NA	NA	1.27	1.09
2014	NA	NA	2.29	0.97
1 ^{er} Trimestre	NA	NA	2.29	1.10
2 ^{do} Trimestre (a Mayo, 2014)	NA	NA	1.66	0.97

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 Mexico 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 2 de mayo de 2014 la Bolsa de Valores de Nueva York (“NYSE”) anunció que el equipo de NYSE Regulation, Inc. (“NYSE Regulation”) determinó comenzar el procedimiento de desliste de los ADRs (cada uno representando seis acciones comunes) de Desarrolladora Homex, S.A. de C.V.— símbolo de cotización HXM — de la NYSE. Las acciones de la Compañía fueron suspendidas de manera inmediata.

COTIZACIÓN EN LA BOLSA MEXICANA DE VALORES

La Bolsa Mexicana de Valores (BMV) tiene su sede en la Ciudad de México y es la única bolsa de valores del país. La BMV es una sociedad anónima bursátil de capital variable, en operación continua desde 1907. El horario de cotización de los valores inscritos en la BMV es de las 8:30 a las 15:00 horas, hora de la Ciudad de México, en días hábiles.

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 las mismas 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.

ESTATUTOS SOCIALES

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 Homex 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 respectivos 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.

Asimismo, 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 detentan,
- 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.

CONTRATOS RELEVANTES

Para mayor información sobre nuestros contratos relevantes, ver “Liquidez y fuentes de financiamiento” y “Accionistas mayoritarios y operaciones de partes relacionadas”.

CONTROLES DEL TIPO DE CAMBIO

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. Por lo general, el pago de dividendos a los titulares no estará sujeto a la retención del impuesto aplicable a ingresos pasivos en moneda extranjera. Desde 1991, México tiene un mercado cambiario libre y, desde diciembre de 1994, el gobierno ha permitido la libre flotación del peso con respecto al dólar.

PERSONAS RESPONSABLES

"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, la 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 los mismos contengan información que pudiera inducir a errores a los inversionistas"



Gerardo de Nicolás
Director General



Carlos J. Moctezuma
Director Adjunto de Finanzas



Rodolfo Laveya
Director de Control y Administración

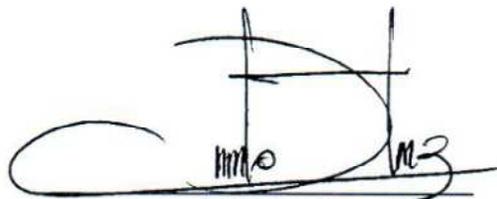
Auditor Externo

De conformidad con el numeral 1.2 del inciso b) del artículo 33 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores, publicadas en el Diario Oficial del 19 de marzo del 2003 y exclusivamente para efectos de la información relativa a los estados financieros consolidados dictaminados de conformidad con el numeral 3 del inciso a) fracción I del artículo antes mencionado, así como cualquier otra información financiera que se incluya en este reporte anual, cuya fuente provenga de los estados financieros consolidados dictaminados al 31 de diciembre de 2014 y 2013.

“El suscrito, manifiesta bajo protesta de decir verdad que los estados financieros consolidados de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias al 31 de diciembre 2014 y 2013, que contiene el presente reporte anual fueron dictaminados con fecha 28 de junio de 2015, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifiesto que he leído el presente reporte anual y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tengo 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 realicé 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 dictaminados antes mencionados.”

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Alberto E. Hernández Cisneros', written over a horizontal line.

C.P.C. Alberto. E. Hernández Cisneros
Socio de Auditoría y Representante de
Salles, Sáinz – Grant Thornton, S.C.

[Resto de la página intencionalmente dejado en blanco]

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, México, D.F., o en la siguiente página de Internet: www.bmv.com.mx.

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

Vania Fueyo
Directora de Relación con Inversionistas
Boulevard Alfonso Zaragoza Maytorena 2204 Norte
Fraccionamiento Bonanza
80020 Culiacán, Sinaloa, México Teléfono:
011 52 667 758 5838 ext. 5282
Correo electrónico: vfueyo@homex.com.mx

investor.relations@homex.com.mx
Teléfono desde Estados Unidos: 1 866 619 5194
Desde México: 01 800 22 46639

La página de Internet de la emisora es: <http://www.homex.com.mx>.

ANEXOS

Estados financieros consolidados e Informe del auditor independiente Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V y

Compañías subsidiarias 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012

Estados financieros consolidados e Informe del
auditor independiente

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

31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012



Informe del auditor independiente

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

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias ("Grupo Homex" o "la Compañía"), que incluyen los estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2014 y 2013, y los estados consolidados de resultados, estados de resultados integrales, de variaciones en el capital contable y de flujos de efectivo por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2014 y 2013, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración en relación con los estados financieros

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

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados adjuntos con base en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas exigen que cumplamos con requisitos éticos y que planeemos y efectuemos la auditoría para obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de desviación material.

Una auditoría consiste en la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en los estados financieros consolidados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación del riesgo de desviación material en los estados financieros, debido a fraude o error. Al efectuar dichas evaluaciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros por la Compañía, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Asimismo, una auditoría incluye la evaluación de la razonabilidad de las políticas contables utilizadas, de las estimaciones contables hechas por la Administración y de la presentación de los estados financieros tomados en su conjunto.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido, es suficiente y adecuada para proporcionar una base razonable para sustentar nuestra opinión con salvedad.



Base para opinión con salvedad

En el transcurso de nuestra auditoría, no nos fue posible obtener la información y documentación necesaria para aplicar los procedimientos de auditoría planeados al rubro de Cuentas por cobrar, neto, al 31 de diciembre de 2014 y 2013 por \$1,285 millones, a dichas fechas; por lo que no obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para satisfacer de su existencia y valuación.

Opinión con salvedad

En nuestra opinión, excepto por el posible efecto del hecho descrito en el párrafo "Base para opinión con salvedad", los estados financieros consolidados antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. y subsidiarias al 31 de diciembre de 2014 y 2013, así como sus resultados y sus flujos de efectivo por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2014 y 2013, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Párrafo de énfasis

Como se menciona en las notas 1 y 29 a los estados financieros consolidados adjuntos, la Compañía solicitó y obtuvo sentencia favorable para declararse en concurso mercantil durante el año 2014. Derivado del concurso mercantil, la Compañía ha establecido también un acuerdo de reestructura y plan de negocio, aprobado por la mayoría de los acreedores para establecer un acuerdo concursal. En virtud del Concurso Mercantil y con base en los estudios de viabilidad realizados por la Administración de la Compañía, sus asesores y los asesores de sus principales acreedores, la Administración de la Compañía decidió reservar el valor total de los activos que no fueron considerados como viables para dicho plan de negocio, por lo que los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2014 y 2013 presentan solamente los activos y pasivos considerados para la ejecución del plan de negocio. El 19 de junio de 2015, el acuerdo de reestructura y plan de negocio fueron presentados junto con el Convenio Concursal, como conclusión al proceso de concurso mercantil, al Juez Federal para su resolución. Los estados financieros adjuntos fueron preparados bajo la base de un negocio en marcha, la incertidumbre sobre la continuidad de la Compañía como negocio en marcha está sujeta a la resolución de dicho convenio y al éxito del plan de negocio.

Otro asunto

Con fecha 17 de mayo de 2013, otros contadores públicos emitieron una opinión sin salvedades sobre los estados financieros al 31 de diciembre de 2012, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

SALLES, SAINZ – GRANT THORNTON, S.C.

C.P.C. Alberto E. Hernández Cisneros

México, D.F.
28 de junio de 2015

Contenido

	Página
Informe del auditor independiente	1 y 2
Estados consolidados de posición financiera	3
Estados consolidados de resultados	4
Estados consolidados de resultado integral	5
Estados consolidados de cambios en el capital contable	6
Estados consolidados de flujos de efectivo	7
Notas a los estados financieros	
1. Descripción del negocio e información corporativa	8
2. Bases de preparación	9
3. Cambios en políticas contables	12
4. Normas, modificaciones e interpretaciones a las normas existentes que aún no están vigentes y que no han sido adoptadas de manera anticipada por el Grupo	13
5. Principales políticas contables	14
6. Juicios, estimaciones y supuestos contables significativos	27
7. Efectivo y equivalentes de efectivo	28
8. Cuentas por cobrar, neto	29
9. Saldos y operaciones con partes relacionadas	30
10. Inventarios y costo de ventas	31
11. Pagos anticipados	33
12. Otros activos financieros	33
13. Propiedad y equipo, neto	33
14. Inversión en asociada	34
15. Otros activos financieros no circulantes	35
16. Objetivos y políticas de administración de riesgos financieros	36
17. Otros activos y pasivos financieros	40

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

18.	Prueba de deterioro en el crédito mercantil	53
19.	Cuentas por pagar	55
20.	Acreedores por adquisición de terrenos	56
21.	Capital contable	56
22.	Transacciones y saldos en moneda extranjera	59
23.	Información por segmentos	59
24.	Gastos de operación	61
25.	Otros gastos (ingresos) de operación, neto	61
26.	Gastos por intereses	62
27.	Impuesto Sobre la Renta, Impuesto al Activo e Impuesto Empresarial a Tasa Única (“IETU”)	62
28.	Compromisos y contingencias	66
29.	Negocio en Marcha	67
30.	Eventos subsecuentes	70

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

Estados consolidados de posición financiera
(Cifras en miles de pesos)

	Al 31 de diciembre de		
	2014	2013	2012
Activo			
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 7)	\$ 105,298	\$ 106,758	\$ 2,129,433
Efectivo restringido (Nota 19)	-	-	137,696
Cuentas por cobrar, neto (Nota 8)	1,285,751	1,285,160	6,197,409
Cuentas por cobrar a filiales (Nota 9)	-	-	56,208
Inventarios (Nota 10)	446,651	446,651	12,862,331
Pagos anticipados (Nota 11)	158,063	217,741	222,247
Otros activos financieros (Nota 12)	596,408	835,229	1,377,361
Total del activo circulante	<u>2,592,171</u>	<u>2,891,539</u>	<u>22,982,685</u>
Activo no circulante:			
Terrenos para futuros desarrollos y obra en proceso (Nota 10)	6,088,689	6,592,394	20,209,099
Propiedad y equipo, neto (Nota 13)	390,003	537,569	1,141,068
Crédito mercantil (Nota 5h)	-	-	731,861
Inversión en asociada (Nota 14)	-	-	559,884
Otros activos no circulantes (Nota 15)	1,784,272	162,522	138,172
Cuentas por cobrar a largo plazo (Nota 8)	-	-	3,871,495
Instrumentos financieros derivados (Nota 17.1)	-	-	8,738
Impuesto sobre la renta diferido (Nota 27)	10,126,241	10,579,665	1,702,977
Total del activo no circulante	<u>18,389,205</u>	<u>17,872,150</u>	<u>28,363,294</u>
Total activo	<u>\$ 20,981,376</u>	<u>\$ 20,763,689</u>	<u>\$ 51,345,979</u>
Pasivo y capital contable			
Pasivo a corto plazo:			
Pasivos bancarios a corto plazo y porción circulante de la deuda a largo plazo (Nota 17.2)	\$ 25,275,765	\$ 21,651,192	\$ 2,586,343
Porción circulante de la deuda relacionada con prisiones (Nota 17.3)	581,165	464,343	415,358
Porción circulante de los arrendamientos capitalizables (Nota 17.4)	222,933	312,926	110,473
Cuentas por pagar (Nota 19)	10,268,685	10,850,219	3,720,745
Acreedores por adquisición de terrenos (Nota 20)	1,203,447	828,471	935,749
Anticipos de clientes para futuras ventas	383,170	320,101	1,172,183
Otros impuestos por pagar	2,778,534	2,382,873	1,803,852
Impuesto sobre la renta	1,321,654	1,331,586	1,040,019
Provisión para posiciones fiscales inciertas (Nota 27e)	3,219,766	2,986,870	2,309,059
Total pasivo a corto plazo	<u>45,255,119</u>	<u>41,128,581</u>	<u>14,093,781</u>
Pasivo a largo plazo:			
Deuda a largo plazo (Nota 17.2)	-	-	14,021,116
Deuda a largo plazo relacionada con prisiones (Nota 17.3)	-	-	2,928,282
Arrendamientos por pagar a largo plazo (Nota 17.4)	-	-	54,060
Instrumentos financieros derivados (Nota 17.1)	-	-	676,550
Acreedores por adquisición de terrenos a largo plazo (Nota 20)	-	-	12,413
Otros pasivos a largo plazo	4,460	4,459	5,840
Impuesto sobre la renta diferido (Nota 27)	1,901,679	2,165,184	4,807,309
Total pasivo a largo plazo	<u>1,906,139</u>	<u>2,169,643</u>	<u>22,505,570</u>
Total pasivo	<u>47,161,258</u>	<u>43,298,224</u>	<u>36,599,351</u>
Capital contable (Nota 21):			
Capital social	425,444	425,444	425,444
Prima en venta de acciones	2,833,255	2,833,255	2,833,255
Acciones en tesorería al costo	(11,519)	(11,519)	(102,053)
(Pérdida) utilidades retenidas	(28,682,622)	(24,976,681)	12,089,034
Instrumentos financieros derivados, neto de impuestos diferidos (Nota 3v)	(423,712)	(423,712)	(423,712)
Otras cuentas de capital (Nota 3v)	(272,375)	(267,503)	(259,324)
Capital contable (déficit) participación controladora	(26,131,529)	(22,420,716)	14,562,644
Déficit participación no controladora en subsidiarias consolidadas	(48,353)	(113,819)	183,984
Total (déficit) capital contable	<u>(26,179,882)</u>	<u>(22,534,535)</u>	<u>14,746,628</u>
Total pasivo y capital contable	<u>\$ 20,981,376</u>	<u>\$ 20,763,689</u>	<u>\$ 51,345,979</u>

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

DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V.
Y SUBSIDIARIAS
Estados consolidados de resultados
(Cifras en miles de pesos, excepto utilidad por acción)

	Por los años terminados el 31 de diciembre de		
	2014	2013	2012
Ingresos:			
Venta de viviendas	\$ 215,620	\$ 736,071	\$ 18,809,885
Servicios de construcción	1,422,434	1,800,129	9,122,770
Otros ingresos	51,252	66,166	816,748
	<u>1,689,306</u>	<u>2,602,366</u>	<u>28,749,403</u>
Costo de ventas (Nota 10)	940,309	42,594,984	22,481,449
Utilidad (pérdida) bruta	748,997	(39,992,618)	6,267,954
Gastos de operación (Nota 24)	707,367	8,028,898	2,475,160
Otros gastos (ingresos) de operación, neto (Nota 25)	763,909	(1,219,239)	498,554
(Pérdida) utilidad de operación	(722,279)	(46,802,277)	3,294,240
Gastos por intereses (Nota 26)	2,730,983	814,499	549,018
Ingresos (gastos) por intereses	710	(39,655)	(278,220)
Pérdida cambiaria, neta	(77,429)	24,597	241,588
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados, neto (Nota 17.1)	-	615,975	116,504
Método de participación en asociadas (Nota 14)	-	-	(42,485)
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad	(3,376,543)	(48,217,693)	2,707,835
Impuestos a la utilidad (Nota 27)	333,946	(10,913,804)	1,108,404
(Pérdida) utilidad neta consolidada	<u>\$ (3,710,489)</u>	<u>\$ (37,303,889)</u>	<u>\$ 1,599,431</u>
Atribuible a:			
(Pérdida) utilidad neta participación controladora	\$ (3,705,941)	\$ (37,053,137)	\$ 1,595,181
(Pérdida) utilidad neta participación no controladora	(4,548)	(250,752)	4,250
(Pérdida) utilidad neta consolidada	<u>\$ (3,710,489)</u>	<u>\$ (37,303,889)</u>	<u>\$ 1,599,431</u>
Promedio ponderado de acciones en circulación (miles)	<u>334,568</u>	<u>334,568</u>	<u>334,568</u>
(Pérdida) utilidad básica y diluida por acción de accionistas participación controladora	<u>\$ (11.08)</u>	<u>\$ (110.75)</u>	<u>\$ 4.77</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros consolidados

DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V.
Y SUBSIDIARIAS
Estados consolidados de resultados integrales
(Cifras en miles de pesos)

	Por los años terminados el 31 de diciembre de		
	2014	2013	2012
(Pérdida) utilidad neta consolidada	\$ (3,710,489)	\$ (37,303,889)	\$ 1,599,431
Otras utilidades (pérdidas) integrales:			
Utilidad (pérdida) cambiaria por los Senior Guaranteed Notes cubiertos por instrumentos financieros derivados	-	(17,447)	137,275
Impuesto sobre la renta diferido relacionado con la utilidad (pérdida) cambiaria por los Senior Guaranteed notes cubiertos por instrumentos financieros derivados	-	4,925	(36,797)
Diferencias cambiarias en la conversión de operaciones extranjeras	(4,872)	4,343	(123,375)
Efectos de valuación de instrumentos financieros derivados	-	-	(612,813)
Impuesto sobre la renta diferido relacionado con los efectos de valuación de instrumentos financieros derivados	-	-	171,853
(Pérdida) utilidad integral del año	<u>\$ (3,715,361)</u>	<u>\$ (37,312,068)</u>	<u>\$ 1,135,574</u>
Atribuible a la participación controladora	\$ (3,710,813)	\$ (37,061,316)	\$ 1,131,324
Atribuible a la participación no controladora	(4,548)	(250,752)	4,250
(Pérdida) utilidad integral del año, neta de impuestos a la utilidad	<u>\$ (3,715,361)</u>	<u>\$ (37,312,068)</u>	<u>\$ 1,135,574</u>

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

DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V.
Y SUBSIDIARIAS
Estados consolidados de cambios en el capital contable
 Por los años terminados al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012
 (Cifras en miles de pesos)

	Capital social	Prima en venta de acciones	Acciones en tesorería, al costo (Nota 21)	Utilidades (pérdidas) retenidas	Instrumentos financieros derivados	Otras cuentas de capital	Capital contable participación controladora	Capital contable participación no controladora	Total capital contable (Nota 21)
Saldos al 31 de diciembre de 2011	\$ 425,444	\$ 2,833,255	(102,053)	\$ 10,493,853	\$ 17,248	\$ (236,427)	\$ 13,431,320	\$ 199,453	\$ 13,630,773
Dividendos pagados por subsidiaria consolidada	-	-	-	-	-	-	-	(19,719)	(19,719)
Utilidad integral	-	-	-	1,595,181	(440,960)	(22,897)	1,131,324	4,250	1,135,574
Saldos al 31 de diciembre de 2012	425,444	2,833,255	(102,053)	12,089,034	(423,712)	(259,324)	14,562,644	183,984	14,746,628
Otros movimientos	-	-	-	(12,578)	-	-	(12,578)	(47,051)	(59,629)
Acciones vendidas	-	-	90,534	-	-	-	90,534	-	90,534
Pérdida integral	-	-	-	(37,053,137)	-	(8,179)	(37,061,316)	(250,752)	(37,312,068)
Saldos al 31 de diciembre de 2013	425,444	2,833,255	(11,519)	(24,976,681)	(423,712)	(267,503)	(22,420,716)	(113,819)	(22,534,535)
Adquisición interés minoritario	-	-	-	-	-	-	-	70,014	70,014
Pérdida integral	-	-	-	(3,705,941)	-	(4,872)	(3,710,813)	(4,548)	(3,715,361)
Saldos al 31 de diciembre de 2014	\$ 425,444	\$ 2,833,255	(11,519)	(28,682,622)	(423,712)	(272,375)	(26,131,529)	(48,353)	(26,179,882)

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

DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V.
Y SUBSIDIARIAS
Estados consolidados de flujos de efectivo
(Cifras en miles de pesos)

	Por los años terminados al 31 de diciembre de		
	2014	2013	2012
Actividades de operación			
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ (3,376,543)	\$ (48,217,693)	\$ 2,707,835
Partidas que no requieren flujo para reconciliar la utilidad antes de impuestos a la utilidad al flujo:			
Depreciación amortización (Nota 13)	294,578	349,076	260,899
Pérdida en venta de propiedad y equipo (Nota 25)	1,993	2,076	4,784
Intereses a favor	710	(39,655)	(278,220)
Método de participación en asociada (Nota 14)	-	-	(42,485)
Intereses devengados (Nota 10 y Nota 26)	2,669,431	2,245,227	2,233,423
Efectos de valuación por instrumentos financieros derivados (Utilidad) pérdida cambiaria	(56,911)	257,028	(588,333)
Reserva de inventarios	183,399	30,494,103	-
Reserva de cuentas de cobro dudoso	-	4,593,556	-
Deterioro crédito mercantil	-	731,861	-
	<u>(283,343)</u>	<u>(9,552,968)</u>	<u>4,414,407</u>
Cambios en el capital de trabajo (incremento) disminución:			
Cuentas por cobrar	(591)	4,190,188	(7,864,171)
Inventarios y terrenos para futuros desarrollos	320,306	(4,474,297)	(2,480,858)
Otros activos	(1,542,509)	505,674	(901,714)
Pagos anticipados	59,678	4,506	247,599
Intereses cobrados	(710)	39,655	191,997
Cuentas por pagar	(547,228)	5,932,773	578,276
Acreedores por adquisición de terrenos	348,850	(119,691)	(224,131)
Otros pasivos	537,668	206,396	1,187,681
Efectivo restringido	-	137,696	(5,393)
Impuestos a la utilidad pagados	3,888	(3,888)	(29,698)
Flujos netos de efectivo (utilizados por) de actividades de operación	<u>(1,103,991)</u>	<u>(3,133,956)</u>	<u>(4,886,005)</u>
Actividades de inversión			
Inversión en acciones en asociada (Nota 14)	-	559,884	(480,420)
Cuentas por cobrar de partes relacionadas (Nota 9)	-	56,208	117,865
Adquisiciones de propiedad y equipo (Nota 13)	-	-	(79,767)
Ingresos por venta de propiedad y equipo	4,845	14,077	21,914
Flujos netos de efectivo (generados) utilizados por actividades de inversión	<u>4,845</u>	<u>630,169</u>	<u>(420,408)</u>
Actividades de financiamiento			
Préstamos bancarios	3,574,552	31,852,039	19,803,945
Pago de créditos bancarios y otros financiamientos	(1,437,636)	(30,245,342)	(14,027,526)
Intereses pagados	(1,096,193)	(1,160,889)	(2,057,829)
Dividendo pagado por subsidiaria consolidada	70,014	(47,051)	(19,719)
Acciones vendidas (Nota 21)	-	90,534	-
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	<u>1,110,737</u>	<u>489,291</u>	<u>3,698,871</u>
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	11,591	(2,014,496)	(1,607,542)
Ajuste al flujo por cambios en el valor del efectivo	(13,051)	(8,179)	(123,375)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del año	<u>106,758</u>	<u>2,129,433</u>	<u>3,860,350</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>\$ 105,298</u>	<u>\$ 106,758</u>	<u>\$ 2,129,433</u>

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

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

Notas de los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012

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

1. Descripción del negocio e información corporativa

Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. y subsidiarias (la “Compañía”) está integrada por un grupo de empresas que se dedican principalmente a la promoción, diseño, desarrollo, construcción y comercialización de conjuntos habitacionales tanto de interés social, medio y en menor medida residencial. Sus ventas son realizadas principalmente en la República Mexicana. 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 creada y tiene su domicilio en México, sus acciones son públicas en la Bolsa Mexicana de Valores y la Bolsa de Valores de Nueva York (New York Stock Exchange). Su domicilio se localiza en Boulevard Alfonso Zaragoza Maytorena 2204 Norte, Fraccionamiento Bonanza, Culiacán, Sinaloa, México, Código Postal 80020. El 28 de octubre de 2013, la Bolsa Mexicana de Valores informó a la Compañía que sus acciones fueron suspendidas 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 2 de mayo de 2014 la Bolsa de Valores de Nueva York (“NYSE”) anunció que el equipo de NYSE Regulation, Inc. (“NYSE Regulation”) determinó comenzar el procedimiento de desliste de los American Depositary Shares (ADS) (cada uno representando seis acciones comunes) de Desarrolladora Homex, S.A.B de C.V.— clave de cotización HXM — de la NYSE. Las acciones de la Compañía fueron suspendidas de manera inmediata, lo anterior derivado del proceso de concurso mercantil que se describe en la Nota 29. La Compañía prevé que sus acciones se activen en la BMV una vez que el Juez dicte la resolución de aprobación de convenio concursal y el Comité de Auditoría autorice la emisión de la información financiera del grupo.

EL 30 de abril del 2014, presentamos una petición para iniciar un proceso de Concurso Mercantil pre acordado ante la corte federal en Culiacán, el día 13 de junio del 2014 fue aceptada nuestra solicitud de Concurso Mercantil. Recientemente el 19 de junio del 2015 presentamos ante el Juez Federal el convenio concursal debidamente suscrito por la Compañía y al menos la mayoría requerida de acreedores reconocidos.

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

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012, los ingresos por vivienda obtenidos a través del financiamiento hipotecario son por parte de las siguientes fuentes: INFONAVIT (47%, 30% y 55%, respectivamente) FOVISSSTE (31%, 16% y 31%, respectivamente), otras fuentes (22%, 54% y 14%, respectivamente).

Durante 2014 y 2013 la Compañía redujo sustancialmente sus operaciones. En 2014 las operaciones de la Compañía incluyen 3 desarrollos en 3 ciudades ubicadas en 3 estados de la República Mexicana. El 64.3% de nuestros ingresos por venta de vivienda se originaron en la zona metropolitana de la Ciudad de México, el 29.69% en el Estado de Sinaloa y el restante 6.28% en el Estado de Sonora. Durante 2013 las operaciones de la Compañía incluyen 10 desarrollos en 9 ciudades ubicadas en 9 estados de la República Mexicana. El 31.96% de nuestros ingresos por venta de vivienda se originaron en el Estado de Jalisco, el 25.3% en el Estado de Baja California, el 15.69% en el Estado de Nuevo Laredo Tamaulipas. Los ingresos restantes se originaron en las otras 7 ciudades.

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

Durante 2014 las operaciones de las subsidiarias en Brasil se limitaron a cumplir los requerimientos derivados de la solicitud de concurso mercantil solicitada en octubre de 2013, esto derivado de la problemática financiera por la que atraviesa la Compañía. En febrero de 2014 se autorizó el proceso de Concurso Mercantil y en septiembre de 2014 se declararon en quiebra algunas subsidiarias de Brasil. Ver revelaciones en Nota 29.

Los ingresos originados en Brasil en 2013 y 2012 ascendieron \$276,421 y \$131,513, respectivamente. La Compañía participó en oferta de vivienda con la institución gubernamental Caixa Económica Federal (“Brasil”) la cual opera de forma similar al INFONAVIT, otorgando financiamiento a compradores de vivienda de bajos ingresos. Los ingresos reportados en 2013 corresponden a los anticipos por financiamiento recibido de la CAIXA por aquellas viviendas que estaban en desarrollo y que ésta se adjudicó.

Durante 2012, las operaciones de la Compañía presentaban un ciclo estacional porque normalmente los mayores volúmenes de venta se llevan a cabo en la segunda mitad del año. Los tiempos de construcción de los desarrollos inmobiliarios varían dependiendo el tipo de vivienda ya sea de interés social, medio y residencial. Esta situación cambió para los subsecuentes ejercicios de 2014 y 2013 en donde se suspendieron casi en su totalidad las operaciones de construcción debido a la situación financiera por la que atravesó la Compañía, ocasionando con esto que los volúmenes de venta y tiempos de construcción variarán considerablemente a comparación de 2012. Ver revelaciones en Nota 29.

La emisión de los estados financieros consolidados que se acompañan bajo NIIF fue autorizada el día 28 de junio de 2015, por el Director de Finanzas, Carlos Moctezuma Velasco y el Director de Contraloría y Administración, Rodolfo Leyva Sanchez. Los estados financieros consolidados han sido aprobados por el Comité de Auditoría y el Consejo de Administración el 28 de junio de 2015.

2. Bases de preparación

Los estados financieros consolidados adjuntos han sido preparados bajo la base de negocio en marcha. Ver Nota 29 para más detalles acerca de la liquidéz y operación actual de la Compañía y algunas otras cuestiones que plantean dudas sustanciales sobre su capacidad para continuar como negocio en marcha.

a) Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera

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

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

b) Bases de consolidación

Los estados financieros consolidan los estados financieros individuales de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. y sus subsidiarias.

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

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

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

El 17 de abril de 2013, la Compañía firmó una carta de entendimiento con Grupo Financiero Inbursa “Inbursa” e Impulsora del Desarrollo y el Empleo en América Latina “Ideal” respecto de la adquisición de la totalidad del interés de la Compañía en las sociedades CRS Morelos y Makobil. Los recursos generados por esta operación fueron aplicados mediante dación en pago a cuenta de deuda bancaria que la Compañía tenía con Inbursa.

La Compañía no tuvo ninguna pérdida de control sobre alguna subsidiaria durante ellos años terminados al 31 de diciembre de 2014 y 2012.

Durante abril de 2014 la Compañía adquirió el 50% restante de las acciones de Hogares de Noroeste, S.A. de C.V.

Las subsidiarias de la Compañía así como el porcentaje de participación sobre su capital social al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012 se muestran a continuación:

Compañía	2014	2013	2012	Actividad
Proyectos Inmobiliarios de Culiacán, S.A. de C.V. (“PICSA”)	100%	100%	100%	Promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas tanto de interés social como de interés medio y residencial.
Nacional Financiera, S.N.C. Fiduciaria del Fideicomiso AAA Homex 80284	100%	100%	100%	Prestación de servicios financieros.
Administradora Picsa, S.A. de C.V.	100%	100%	100%	Servicios administrativos y promoción relacionados a la industria de la construcción.
Altos Mandos de Negocios, S.A. de C.V.	100%	100%	100%	Prestación de servicios administrativos.
Aerohomex, S.A. de C.V.	100%	100%	100%	Prestación de servicios de transporte aéreo y servicios de arrendamiento.
Desarrolladora de Casas del Noroeste, S.A. de C.V. (DECANO)	100%	100%	100%	Construcción y desarrollo de conjuntos habitacionales.
Homex Atizapán, S.A. de C.V.	67%	67%	67%	Promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas tanto de interés social como de interés medio.
Casas Beta del Centro, S. de R.L. de C.V. (1)	100%	100%	100%	Promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas tanto de interés social como de interés medio.
Casas Beta del Norte, S. de R.L. de C.V.	100%	100%	100%	Promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas de interés social.
Casas Beta del Noroeste, S. de R.L. de C.V.	100%	100%	100%	Promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas tanto de interés social como de interés medio.
Hogares del Noroeste, S.A. de C.V. (2)	100%	50%	50%	Promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas tanto de interés social como de interés medio.
Opción Homex, S.A. de C.V.	100%	100%	100%	Venta, arrendamiento y adquisición de propiedades.
Homex Amuéblate, S.A. de C.V.	100%	100%	100%	Venta de productos para vivienda.
Homex Global, S.A. de C.V. (3)	100%	100%	100%	Tenedora de acciones de compañías ubicadas en el extranjero.
Sofhomex, S.A. de C.V. S.O.F.O.M. E.R.	100%	100%	100%	Prestación de servicios financieros.
Nacional Financiera, S.N.C. Fiduciaria del Fideicomiso Homex 80584	-	-	-	Administración del plan de acciones al personal.
HXMTD, S.A. de C.V.	100%	100%	100%	Promoción, diseño, construcción y comercialización de vivienda residencial en el sector turismo.
Homex Central Marcaría, S.A. de C.V.	100%	100%	100%	Administración de propiedad industrial e intelectual.
Homex Infraestructura, S.A. de C.V. (4)	100%	100%	100%	Diseño y construcción de servicios públicos o privados.
CRS Morelos, S.A. de C.V. (5)	-	-	-	Servicios de construcción para la división gobierno.
CT Prop, S. de R.L. de C.V.	100%	100%	100%	Promoción, diseño, construcción y venta de viviendas turísticas.
CT Loreto, S. de R.L. de C.V.	100%	100%	100%	Promoción, diseño, construcción y venta de viviendas turísticas.
Mexaval, S.A. de C.V. S.O.F.O.M. E.N.R. (6)	51%	51%	-	Prestación de servicios financieros.
Sociedad Desarrolladora de Proyectos Hospitalarios Limitada (7)	99%	99%	-	Construcción pública o privada de componentes de infraestructura en Chile.
Homex HI, S.A. de C.V. (8)	99%	99%	-	Obtener y explotar permisos, concesiones y franquicias.
UGC Construcciones, S.A. de C.V. (9)	99%	-	-	Prestación de servicios integrales, para operar, directa o indirectamente, todo tipo de componentes de infraestructura pública o privada.

- (1) Casas Beta del Centro, S. de R.L. de C.V. (CBC) es tenedora del 100% de las acciones en circulación de Súper Abastos Centrales y Comerciales, S.A. de C.V. y del 50% de las acciones en circulación de Promotora Residencial Huehuetoca, S.A. de C.V. (Huehuetoca), cuyas actividades son la promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas de interés social. Huehuetoca se consolida de conformidad con la NIC 27, Estados financieros consolidados y separados, dado que la Compañía tiene control efectivo sobre esta subsidiaria.
- (2) El 11 de abril de 2014, Homex adquirió el 50% de las acciones propiedad de Grupo Sonorense de Empresas, S.A. de C.V., el precio total pactado por las acciones fue de \$25,000 M.N., es decir a razón de \$500 por cada una de las acciones. En la misma fecha se realizó la transmisión de la propiedad de 164 lotes de terrenos ubicados en Hermosillo, Sonora a favor de la empresa denominada Asistencia Administrativa de Sonora, S.A. de C.V., mediante la cual se da por liquidado en su totalidad el adeudo que tenía Grupo Sonorense con el Sr. Sergio Jesús Mazón Rubio; derivado de esta operación Grupo Homex posee el 100% de las acciones de Hogares del Noroeste.
- (3) Homex Global, S.A. de C.V. (Homex Global) es tenedora de acciones en las siguientes compañías:
 - (c) Homex Global es tenedora del 100% de las acciones en circulación de Homex India Private Limited, compañía subsidiaria que reside en la India y tiene por objeto el desarrollo y construcción de conjuntos habitacionales de interés social e interés medio en dicho país. La Compañía no ha tenido operaciones a la fecha. La Compañía ha tomado la decisión de posponer sus esfuerzos para entrar al mercado de vivienda Hindú; como resultado de lo anterior, la Compañía ha dejado las oficinas administrativas abiertas solo para continuar con los procesos legales correspondientes.
 - (d) Homex Global posee el 100% de las acciones en circulación de Desarrolladora de Sudamérica, S.A. de C.V., compañía subsidiaria que reside en México, la cual no tuvo operaciones significativas durante los períodos presentados en estos estados financieros consolidados.
 - (c) Homex Global posee el 100% de las acciones de Homex Brasil Participacoes Limitada (Homex Brasil) a través de sus subsidiarias Éxito Construccoes e Participacoes Limitada y HMX Empreendimentos Imobiliarios Limitada. Por medio de veintitrés subsidiarias, Homex Brasil estuvo llevando a cabo el desarrollo y construcción de conjuntos habitacionales de interés social en Sao Paulo, Brasil. Durante 2009 Homex Brasil inició operaciones con un desarrollo de 1,300 viviendas en conjuntos habitacionales de interés social en San José dos Campos al noreste de Sao Paulo. Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 la Compañía reconoció ingresos por \$276,421 y \$131,513, respectivamente, derivado de sus operaciones en Brasil. Homex Brasil solicitó en octubre de 2013 el Concurso Mercantil ante las autoridades correspondientes debido a problemas financieros; las Compañías se encuentran actualmente en quiebra la cual fue declarada el 15 de septiembre de 2014 y publicado mediante la “Publicación Oficial del Tribunal de Justicia del Estado de Sao Paulo”. (Ver Nota 29)
 - (d) Homex Global posee el 100% de las acciones de MCA Incorporacoes, S.A., una subsidiaria localizada en Brasil que cuenta con una línea de crédito con Deutsche Bank AG con fecha de vencimiento 11 de abril de 2016 y que fue reconocida por la Compañía el 13 de junio de 2014(Ver Nota 17.2).
- (4) Homex Infraestructura, S.A. de C.V. posee el 100% de las acciones de Homex Infraestructura Concesiones, S.A. de C.V. y Homex Infraestructura Obras, S.A. de C.V., las cuales se dedican al diseño y construcción de servicios públicos o privados.
- (5) El 17 abril de 2013, Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. y sus subsidiarias Homex Infraestructura, S.A. de C.V. y Proyectos Inmobiliarios de Culiacán, S.A. de C.V. (“Homex”) firmaron una carta de entendimiento con Grupo Financiero Inbursa, S.A.B. de C.V. (“Inbursa”) e Impulsora del Desarrollo y el Empleo en América Latina, S.A.B. de C.V. (“Ideal”) respecto de la adquisición de CRS Morelos, S.A. de C.V. la cual tiene celebrado con el Órgano Administrativo Desconcentrado Prevención y Readaptación Social de la Secretaría de Gobernación (“PyRS”) Contratos de Prestación de Servicios de Largo Plazo de Capacidad Penitenciaria para la construcción y operación de centros penitenciarios en el Estado de Morelos, México. El monto acordado de la operación ascendió a \$2,000 millones de pesos, misma que concluyó el 30 de junio de 2013. Dichos recursos fueron empleados para liquidar pasivos bancarios con la institución financiera mediante dación en pago.

A continuación se muestra información financiera selecta de CRS Morelos al 30 de junio de 2013, fecha en la que se realizó la venta de esta subsidiaria:

	<u>CRS Morelos</u>
Total de activo	<u>\$ 5,844,148</u>
Total de pasivo	<u>3,935,486</u>
Total de capital contable	<u>\$ 1,908,662</u>

- (6) Esta compañía se constituyó en 2012 y provee servicios financieros; sin embargo, no ha tenido operaciones desde su constitución hasta la fecha.
- (7) Esta compañía se constituyó en 2012 para llevar a cabo construcción pública o privada de componentes de infraestructura en Chile; sin embargo, no ha tenido operaciones desde su constitución hasta la fecha.
- (8) Esta compañía se constituyó el 03 de enero de 2013 y su objeto principal es el obtener y explotar permisos, concesiones, franquicias y autorizaciones necesarias para la consecución del objeto social. Esta empresa posee el 100% de Homex MTTO, S.A. de C.V.; sin embargo, no ha tenido operaciones desde su constitución a la fecha.
- (9) Esta compañía se constituyó el 27 de junio de 2014 y su objeto principal es la prestación de servicios integrales, proveyendo el conjunto de elementos, físicos, materiales, humanos y tecnológicos necesarios, para operar, directa o indirectamente, todo tipo de componentes de infraestructura pública o privada; sin embargo, no ha tenido operaciones importantes desde su constitución a la fecha.

c) Incorporación de subsidiarias en el extranjero.

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

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

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

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

3. Cambios en políticas contables

Nuevas normas revisadas, vigentes para períodos anuales a partir del 1 de enero 2014

La información sobre estas normas se presenta a continuación.

a. IFRIC 21 “Gravámenes”

La IFRIC 21 aclara que:

- el hecho que obliga y que a su vez da lugar al pasivo es la actividad que genera el pago del gravamen, esto como lo identifica la legislación del gobierno. Si esta actividad surge en una fecha específica dentro de un período contable entonces toda la obligación se reconoce en esa fecha;
- los mismos principios de reconocimiento aplican para los estados financieros anuales e intermedios.

La IFRIC 21 no tiene un efecto material en los estados financieros anuales, pero si tiene un efecto en la asignación del costo de ciertos impuestos a las propiedades entre los períodos intermedios. La práctica del Grupo es el reconocimiento de toda la obligación como un gasto al comienzo del período que se informa, que es la fecha especificada en la legislación correspondiente.

La IFRIC 21 se ha aplicado retrospectivamente de acuerdo con sus disposiciones transitorias y no tuvo ningún efecto material en los estados financieros consolidados en ninguno de los períodos presentados.

b. Compensación de activos financieros y pasivos financieros (Modificaciones a la IAS 32)

Estas modificaciones aclaran la aplicación de ciertos criterios de compensación en la IAS 32, que incluyen:

- el significado de “actualmente tiene el derecho legal de compensación”;
- que algunos mecanismos de liquidación bruta pueden considerarse equivalentes a la liquidación neta.

Dado que el Grupo no presenta actualmente ninguno de sus activos financieros o pasivos financieros, en términos netos mediante las disposiciones de la IAS 32, estas modificaciones no tuvieron un efecto material en los estados financieros consolidados en ninguno de los períodos presentados.

c. Revelaciones sobre el monto recuperable de activos no financieros (Modificaciones a la IAS 36)

Estas modificaciones aclaran que se requiere que una entidad revele el valor de recuperación de un activo (o unidad generadora de efectivo) siempre que una pérdida por deterioro ha sido reconocida o revertida en el período. Además, se adicionan varias nuevas revelaciones que deben realizarse cuando el valor de recuperación de los activos deteriorados se basa en el valor razonable menos los costos de disposición, incluyendo:

- información adicional sobre la medición del valor razonable incluyendo el nivel de aplicación de la jerarquía de valor razonable, así como una descripción de cualesquiera técnicas de valoración utilizadas y supuestos clave realizados;
- las tasas de descuento utilizadas si el valor razonable menos los costos de disposición se mide utilizando una técnica de valor presente.

Las modificaciones se han aplicado de forma retrospectiva de acuerdo con sus disposiciones transitorias.

d. Adopción anticipada de “Planes de beneficios definidos: Contribuciones de empleados (Modificaciones a la IAS 19)”

Estas modificaciones estarán vigentes para períodos anuales que inician el o después del 1 de julio de 2014 y:

- aclara los requerimientos de la IAS 19 relativos a las contribuciones de empleados o de terceros;
- presenta una opción práctica que permite que las contribuciones que son independientes del número de años de servicio pueden tratarse como una reducción del costo por servicios en el período en el que se presta el servicio relacionado.

Dado que la Compañía o adopto anticipadamente las Modificaciones a la IAS 19 estas modificaciones no tuvieron efecto en los estados financieros consolidados.

4. Normas, modificaciones e interpretaciones a las normas existentes que aún no están vigentes y que no han sido adoptadas de manera anticipada por el Grupo

A la fecha de autorización de estos estados financieros consolidados, ciertas nuevas normas y modificaciones a las normas existentes han sido publicadas por el IASB, mismas que aún no están vigentes, y que el Grupo no ha adoptado de forma anticipada. A continuación se describe información sobre aquellas que se espera sean relevante para los estados financieros consolidados de la Compañía.

La Administración anticipa que todos los pronunciamientos relevantes serán adoptados en las políticas contables del Grupo para el primer período que inicia después de la fecha de vigencia del pronunciamiento. No se espera que las nuevas normas, interpretaciones y modificaciones que aún no han sido adoptadas o listadas más adelante tengan un impacto material en los estados financieros consolidados de la Compañía.

a. IFRS 9 ‘Instrumentos Financieros’ (2014)

El IASB publicó recientemente la IFRS 9 “Instrumentos Financieros” (2014), que representa la culminación de su proyecto para reemplazar la IAS 39 “Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición”. La nueva norma presenta importantes cambios en la orientación de la IAS 39 acerca de la clasificación y medición de activos financieros y presenta un nuevo modelo de “pérdida de crédito esperada” para el deterioro de los activos financieros. La IFRS 9 también proporciona una nueva orientación sobre la aplicación de la contabilidad de coberturas.

La Administración de la Compañía todavía se encuentra evaluando el impacto de la IFRS 9 sobre estos estados financieros consolidados. Se requiere que la nueva norma se aplique en los periodos anuales que inician el o después del 1 de enero 2018.

b. IFRS 15 “Ingresos por Contratos con Clientes”

La IFRS 15 presenta nuevos requerimientos para el reconocimiento de ingresos, en sustitución de la IAS 18 “Ingresos”, la IAS 11 “Contratos de Construcción”, y varias interpretaciones relacionadas con los ingresos. La nueva norma establece un modelo de reconocimiento de ingresos basado en el control y proporciona orientación adicional en muchas áreas no cubiertas en detalle en las IFRSs existentes, incluyendo cómo contabilizar los acuerdos con múltiples obligaciones de desempeño, precios variables, los derechos de reembolso al cliente, opciones de recompra del proveedor, y otros temas comúnmente complejos.

La IFRS 15 entrará en vigor para períodos que inicien el o después del 1 de enero de 2017. La Administración del Grupo aún no ha evaluado el impacto de la IFRS 15 en sus estados financieros consolidados.

c. Modificaciones a la IFRS 11 “Acuerdos Conjuntos”

Estas modificaciones proporcionan orientación sobre la contabilización de adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas que constituyen un negocio. Las modificaciones requieren que todas estas transacciones se contabilicen utilizando los principios sobre combinaciones de negocios que se presentan en la IFRS 3 “Combinaciones de Negocios” y en otras IFRSs, excepto cuando los principios se contraponen con la IFRS 11. Las adquisiciones de participaciones en negocios conjuntos no se ven afectadas por esta nueva orientación

La Compañía no tiene inversiones a la fecha en un acuerdo conjunto. En consecuencia, en caso de adoptarse a esta fecha estas modificaciones, las mismas no tendrían un impacto material en los estados financieros consolidados.

Las modificaciones entrarán en vigor para períodos que inicien el o después del 1 de enero del 2016.

5. Principales políticas contables

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

a) Reconocimiento de ingresos y costos

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

Venta de viviendas

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

- a) la Compañía ha transferido al comprador el control, es decir, los riesgos y beneficios, en forma significativa, derivados de la propiedad o titularidad de los bienes;
- b) 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;
- c) el monto de los ingresos puede estimarse confiablemente;
- d) es probable que la Compañía recibirá los beneficios económicos asociados con la transacción; y
- e) los costos y gastos incurridos o por incurrir, en relación con la transacción pueden determinarse confiablemente.

Las condiciones anteriores se cumplen normalmente a la terminación de la construcción, y a la firma por parte de la Compañía, el cliente y la institución financiera, de la escritura respectiva. En ese momento, el cliente tiene el derecho legal para tomar posesión de la casa.

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

Servicios de construcción

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

Durante los ejercicios de 2014 y 2013 no se recibieron anticipos de parte de entidades gubernamentales. Durante el año terminado al 31 de diciembre de 2012, la Compañía prestó servicios de construcción solo a entidades del Gobierno de México. Los anticipos de entidades gubernamentales mexicanas recibidos de estos servicios de construcción durante el año terminado el 31 de diciembre de 2012 fueron de \$ 654,310.

Acuerdos de concesión

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

Durante el año 2010, la Compañía celebró un contrato, relacionado con las instalaciones en CRS Morelos, con el Gobierno de México para construir y posteriormente operar un centro penitenciario en México. Este acuerdo se contabiliza bajo el modelo de activo financiero, según la Interpretación a las Normas Internacionales de Información Financiera (CINIIF) 12, el cual se utiliza cuando la Compañía tiene un derecho incondicional contractual de recibir efectivo directamente del otorgante de la concesión de los servicios de construcción bajo un contrato o acuerdo. El importe que el otorgante pagará cumple con la definición de cuenta por cobrar, la cual es medida a valor razonable y posteriormente es medida a costo amortizado. El importe inicialmente reconocido más el interés acumulado en dicho importe es calculado utilizando el método de interés efectivo.

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

Durante los años terminados al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la Compañía reconoció ingresos por acuerdos de concesión de \$351,986 y \$4,122,858, respectivamente, y costos de \$133,989 y \$3,177,470, respectivamente, relacionados con el proyecto de construcción del contrato de servicios CRS Morelos.

	<u>Jun - 2013</u>	<u>2012</u>
Ingresos por avance de obra bajo NIC 11		
Costos incurridos en el período	\$ 293,095	\$ 3,177,470
Utilidades reconocidas	<u>58,891</u>	945,388
Ingresos del Contrato durante el período	<u>351,986</u>	4,122,858
Ingresos por Intereses (reconocidos en el estado de resultados)	42,500	86,223
Saldo proveniente de año anterior	<u>4,338,753</u>	129,672
Activos financieros, a valor razonable estimado	<u>\$ 4,733,239</u>	<u>\$ 4,338,753</u>

La subsidiaria CRS Morelos fue vendida durante junio de 2013, por lo que el saldo de esta cuenta fue traspasado como parte de esta operación, para más detalle referirse a Nota 2, inciso b) número (5).

b) Efectivo y equivalentes de efectivo

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

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

c) Estimación para cuentas incobrables

La Compañía tiene la política de crear una estimación para las cuentas por cobrar con base en los saldos no cobrados, aplicando distintos porcentajes con base a su antigüedad, la cual va desde los 30 hasta más de 120 días.

d) Inventarios y costo de ventas

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

Durante los ejercicios de 2014 y 2013, la política de la Compañía referente a la adquisición de terrenos cambió considerablemente para ajustarse a los nuevos lineamientos para el subsidio a la vivienda emitidos por la SEDATU; con esto la Compañía adquirirá solamente terrenos que cumplan dichos lineamientos y que además sean rentables de acuerdo al plan de negocios establecido. Los terrenos para futuros desarrollos corresponden a la reserva territorial que se encuentra pendiente de desarrollar por la Compañía más allá de 2015. La Compañía clasifica la tierra que se encuentra actualmente bajo desarrollo y aquella que planea desarrollar dentro del año siguiente como activos circulantes, y clasificando aquella remanente como activos a largo plazo.

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

La NIC 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. Una entidad deberá reconocer 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. Con relación a la deuda en moneda extranjera, los costos por préstamos capitalizados incluyen las correspondientes pérdidas cambiarias de tal forma que dichos costos por préstamos capitalizados no excedan el importe de los costos por préstamos equivalentes que se hubieran incurrido en la moneda funcional (ver Nota 10).

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

Durante los años terminados al 31 de diciembre de 2013 y 2012, derivado de lo mencionado en la Nota 29 la Compañía dio de baja el valor de sus inventarios en proceso en cada uno de sus tres proyectos de las subsidiarias en Brasil, para lo cual el saldo total de sus inventarios fue reducido por \$629,183 y \$152,111, respectivamente. El valor en libros del inventario de las subsidiarias de Brasil al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012 asciende a \$186,244, \$188,180 y \$1,158,567, respectivamente.

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

e) 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 reconoce el importe relativo a los pagos anticipados como un activo ó gasto del período, dependiendo de su naturaleza.

f) Propiedad y equipo

La propiedad y equipo se reconoce bajo el modelo de revaluación. A la fecha de transición se reconoció a valor razonable como su costo asumido neto de la depreciación acumulada y las pérdidas acumuladas por deterioro, si es que existen. Dicho costo incluye el costo de reemplazar componentes de la propiedad y equipo, por los montos revaluados son valores razonables de mercado determinados por valuadores profesionales externos, una vez cada tres años o antes si los factores de mercado indican un cambio sustancial en el valor razonable. Cuando partes significativas de la propiedad y equipo necesitan ser reemplazadas en intervalos, la Compañía cancela la parte reemplazada y reconoce la nueva parte con su respectiva vida útil y depreciación asociada. Asimismo, cuando una inspección mayor se lleva a cabo, su costo se reconoce en el valor en libros de la propiedad y equipo como reemplazo si el criterio de reconocimiento se cumple. Todas los demás gastos de reparación y mantenimiento se reconocen en el estado de resultados conforme se incurren.

Cualquier superávit por revaluación que surja de la valuación de la propiedad y equipo se reconoce como parte de otras partidas de resultado integral y forman parte de “Otros componentes de capital” en la inversión de los accionistas. En la medida en que haya sido reconocida previamente cualquier reducción por revaluación o pérdida por deterioro, un incremento en la revaluación se acredita a resultados por la parte restante del incremento reconocida en otras partidas del resultado integral. Las disminuciones por revaluación se reconocen al momento de la valuación o prueba de deterioro, con la reducción correspondiente afectando a otras partidas de resultado integral hasta por el monto de cualquier superávit por revaluación dentro de la cuenta de “Superávit por revaluación” respecto de ese activo y cualquier reducción remanente se reconoce en resultados. Cualquier superávit por revaluación remanente en la inversión de los accionistas al momento de la disposición del activo se transfiere a utilidades acumuladas.

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 sigue:

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

Una partida de propiedad y equipo y cualquier parte significativa inicialmente reconocida se deja de reconocer a partir de su baja o cuando no existen beneficios económicos futuros que 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 cuando el activo se cancela o se da de baja.

El valor de las propiedades y equipo se revisa cuando existen indicios de deterioro en el valor de dichos activos. Cuando el valor de recuperación de un activo, que es el mayor entre su precio de venta y valor de uso (el valor presente de los flujos de efectivo futuro), es inferior a su valor neto en libros, la diferencia se reconoce como una pérdida por deterioro. Al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012, no se han reconocido pérdidas por deterioro con respecto a las propiedades y equipo de la Compañía.

g) Arrendamientos

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

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

Los activos por arrendamiento se amortizan durante el período de vida útil del activo. Sin embargo, si no hay certeza razonable de que la Compañía obtendrá la propiedad al final del período de arrendamiento, el activo se amortiza durante el período más corto entre la vida útil del bien arrendado y el período del arrendamiento.

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

h) Combinaciones de negocios y crédito mercantil

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

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

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

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

Crédito mercantil

El crédito mercantil representa los beneficios económicos futuros que se derivan de la combinación de negocios que no estén identificados individualmente y reconocidos por separado. Se reconoce inicialmente a su costo. El crédito mercantil es el exceso de la suma de la contraprestación transferida y el importe de la participación no controladora registrados sobre el valor neto de los activos adquiridos y los pasivos asumidos. Sí dicha contraprestación es menor que el valor razonable de los activos netos de la subsidiaria adquirida, la diferencia se reconoce en la cuenta de resultados.

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

Cuando el crédito mercantil forma parte de una unidad generadora de efectivo y una parte de las operaciones de dicha unidad se dan de baja, el crédito mercantil asociado a dichas operaciones enajenadas se incluye en el valor en libros de la operación al determinar la ganancia o pérdida obtenida en la enajenación de la operación. El crédito mercantil dado de baja en estas circunstancias se valora sobre la base de los valores relativos a la operación enajenada y la parte de la unidad generadora de efectivo que se retiene.

Al 31 de diciembre de 2013, la Compañía llevó a cabo un análisis respecto de la unidad generadora de efectivo donde se aloja el crédito mercantil, dichas unidades generadoras de efectivo fueron afectadas de manera negativa por el plan de reestructura derivando con ello el aplicar un deterioro al crédito mercantil por el valor registrado de \$731,861 y los efectos de éstos se reconoció en otros gastos del ejercicio 2013. El crédito mercantil al 31 de diciembre de 2014, 2013 es de \$0 y al 2012 de \$731,861. El crédito mercantil reconocido a través de la combinación de negocios de “Casas Beta” ha sido alojado en la unidad generadora de efectivo del segmento de vivienda social.

i) Prueba de deterioro del crédito mercantil, propiedades y equipó

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. El crédito mercantil se asigna a las unidades generadoras de efectivo que se espera se beneficien de las sinergias de la combinación de los negocios relacionados y representen el nivel más bajo dentro del Grupo en el cual la Administración monitorea el crédito mercantil.

Las unidades generadoras de efectivo a las que se les asigna crédito mercantil se prueban para deterioro al menos una vez al año. El resto de 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 costos de venta y el valor en uso. Para determinar el valor en uso, la Administración estima los flujos de efectivo futuros esperados de cada unidad generadora de efectivo 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 del Grupo, ajustado según sea necesario para excluir los efectos de futuras reorganizaciones y mejoras de activos. Los factores de descuento se determinan individualmente para cada unidad generadora de efectivo y reflejan sus respectivos perfiles de riesgo según los evalúe la Administración.

Las pérdidas por deterioro para las unidades generadoras de efectivo reducen primero el monto registrado de cualquier crédito mercantil asignado a esa unidad generadora de efectivo. La pérdida restante por deterioro se carga prorrateada a los otros activos de larga duración en la unidad generadora de efectivo. Con excepción del crédito mercantil, todos los activos se evalúan posteriormente para identificar hechos de que cualquier pérdida por deterioro que haya sido reconocida previamente ya no exista. Un cargo por deterioro se revierte si el valor recuperable de la unidad generadora de efectivo excede el valor registrado en libros.

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

Al 31 de diciembre de 2013, la Compañía llevó a cabo un análisis respecto de la unidad generadora de efectivo donde se alojaba el crédito mercantil, dichas unidades generadoras de efectivo fueron afectadas por el plan de reestructura, derivando con ello en la aplicación de un deterioro al crédito mercantil por el valor registrado de \$731,861, el efecto de este se reconoció en los otros gastos del estado de resultados consolidado del ejercicio 2013. Al 31 de diciembre de 2014 y 2012 no se reconocieron pérdidas por deterioro con respecto a los activos de vida indefinida de la Compañía. Por el año de 2013, el crédito mercantil fue deteriorado en su totalidad.

j) Inversión en asociada

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

Bajo el método de participación, la inversión en una entidad asociada se mantiene en el estado de situación financiera consolidado al costo más los cambios posteriores a la adquisición en la participación de los activos netos de la Compañía en la asociada.

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

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

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

Después de aplicar el método de participación, la Compañía determina si es necesario reconocer pérdidas por deterioro respecto a la inversión neta que tenga en la entidad asociada. La Compañía determina en cada fecha de cierre si hay una evidencia objetiva de que la inversión en la entidad asociada se haya deteriorado. Si éste es el caso, la Compañía calcula el importe del deterioro como la diferencia entre el importe recuperable de la entidad asociada y su valor en libros y reconoce este importe en el renglón de inversión en asociada en el estado de resultados consolidado.

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

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

k) Obligaciones por beneficios a los empleados

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

l) Instrumentos financieros – reconocimiento inicial y valoración posterior

i) Activos financieros

Reconocimiento inicial y valuación

Los activos financieros incluidos en el alcance de la NIC 39 se clasifican, según corresponda, como activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas a cobrar, inversiones mantenidas hasta el vencimiento, activos financieros disponibles para la venta o derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz. La Compañía determina la clasificación de sus activos financieros en el reconocimiento inicial.

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

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

Valuación posterior

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

Préstamos y cuentas por cobrar

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

Cancelación

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

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

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

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

ii) Deterioro de los activos financieros

La Compañía evalúa en cada fecha de cierre si hay alguna evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros están deteriorados. Se considera que un activo financiero o un grupo de activos financieros está deteriorado si existen evidencias objetivas de deterioro como consecuencia de uno o más acontecimientos ocurridos con posterioridad al reconocimiento inicial del activo, que implican una pérdida, y este acontecimiento tiene un impacto en los flujos de efectivo estimados futuros del activo financiero o del grupo de activos financieros, los cuales pueden ser estimados de manera fiable. Las evidencias de deterioro pueden incluir indicios de que los deudores o un grupo de deudores están experimentando dificultades financieras significativas, demora en el pago o incumplimiento del principal o de sus intereses, la probabilidad de que entren en bancarrota u otra reorganización financiera y los datos observables indiquen que se ha producido una disminución apreciable de los flujos de efectivo futuros estimados, tales como retrasos en los pagos o cambios en las condiciones económicas correlacionadas con los incumplimientos.

iii) Pasivos financieros

Reconocimiento inicial y valuación

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

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

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

Valuación posterior

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

Préstamos y créditos

Tras el reconocimiento inicial, los préstamos y los créditos con interés se valúan al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva. Las pérdidas y ganancias se reconocen en el estado de resultados consolidado cuando se dan de baja los pasivos, así como a través del método de tasa de interés efectiva.

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

Cancelación

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

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

m) Instrumentos financieros derivados y coberturas contables

Reconocimiento inicial y valuación posterior

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

Cualquier pérdida o ganancia procedente de cambios en el valor razonable de los derivados se reconoce directamente en el estado de resultados, excepto la parte efectiva de las coberturas de flujos de efectivo, que se reconoce en otros resultados integrales.

Para contabilizar las coberturas, éstas se clasifican como:

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

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

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

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

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

Cuando una transacción futura o compromiso en firme no se espere que ocurra, los importes previamente reconocidos en el capital contable son transferidos al estado de resultados. Si los instrumentos de cobertura expiran o son vendidos, terminados o ejercidos

sin reemplazo o renovación, o su designación como de cobertura es revocada, los importes previamente reconocidos en el capital contable permanecen en el capital contable hasta que la transacción futura o compromiso en firme ocurra.

Clasificación corriente/no corriente

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

- Si la Compañía espera mantener un derivado como cobertura económica (y no aplica contabilidad de cobertura) por un período superior a 12 meses desde la fecha de cierre, el derivado se clasifica como no corriente (o se separa entre corriente y no corriente), de acuerdo con la clasificación del elemento subyacente.
- Los derivados implícitos que no están estrechamente relacionados con el contrato principal se clasifican de acuerdo con los flujos de efectivo del contrato principal.
- Los instrumentos derivados que cumplen con los requisitos de cobertura contable efectiva, y han sido designados como tales, se clasifican de acuerdo con la clasificación del elemento cubierto subyacente. El instrumento derivado se separa entre corriente y no corriente sólo cuando se pueda realizar una separación fiable.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la Compañía no cuenta con instrumentos financieros derivados debido a que éstos fueron cancelados anticipadamente el 18 de abril del 2013. Referirse a la Nota 17.1 para más detalle de estas operaciones.

n) Anticipo de clientes

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

o) Provisiones

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

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

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

p) Impuesto sobre la renta

Impuesto corriente

El impuesto corriente a cargo o a favor por el 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 en los países donde la Compañía opera y genera ingreso gravable.

El impuesto corriente relacionado a partidas reconocidas directamente en el capital contable se reconoce en el capital contable y no en el estado de resultados. La Administración 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 diferido

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

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

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

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

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

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

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

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

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

q) Moneda extranjera

La moneda de presentación de los estados financieros consolidados de la Compañía es el peso mexicano, que es también la moneda funcional de la Sociedad controladora. Cada entidad de la Compañía determina su propia moneda funcional y las partidas incluidas en los estados financieros de cada sociedad se valoran utilizando esa moneda funcional.

Transacciones y saldos

Inicialmente las subsidiarias de la Compañía registran las transacciones en moneda extranjera al tipo de cambio de la moneda funcional vigente en la fecha de la transacción.

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

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

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

Entidades del grupo

En la consolidación, los activos y pasivos de las subsidiarias de Brasil e India se convierten a pesos al tipo de cambio vigente en la fecha de cierre y las cuentas de resultados se convierten al tipo de cambio promedio vigente en la fecha de las transacciones. Las diferencias de cambio surgidas en la conversión se reconocen en otro resultado integral. Cuando se enajena una inversión en el extranjero, el componente de otro resultado integral relativo a esta inversión se reconoce en el estado de resultados consolidado.

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

r) Pagos basados en acciones

Hasta 2012 la Compañía tuvo implementado diferentes planes de pagos basados en acciones a través de los cuales algunos de sus ejecutivos y funcionarios recibieron una remuneración.

Durante 2011 la Compañía implementó un nuevo plan, cuyo costo de compensación fue determinado como referencia del valor razonable de dichos pasivos a la fecha de balance. El valor razonable de la compensación es determinado usando un modelo de precios apropiado y es valuado a la fecha de otorgamiento (ver Nota 21 e).

s) Utilidad (pérdida) por acción

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

Al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012, la utilidad (pérdida) por acción se calculó como sigue:

	2014	2013	2012
(Pérdida) utilidad neta participación controladora	\$ (3,705,941)	\$ (37,053,137)	\$ 1,595,181
Promedio ponderado de acciones en circulación (en miles)	334,568	334,568	334,568
(Pérdida) utilidad por acción	\$ (11.08)	\$ (110.75)	\$ 4.77

t) Presentación del estado de resultados

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

u) Información por segmentos

La información por segmentos se presenta de acuerdo a la información que analiza la dirección en la toma de decisiones de la administración. La información se presenta considerando los tipos de ingreso (vivienda social, vivienda media, acuerdos de concesión, servicios de construcción y otros).

v) (Pérdida) utilidad integral

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

	Instrumentos financieros derivados	Otras cuentas de capital
Saldo al 31 de diciembre de 2012	\$ (423,712)	\$ (259,324)
Utilidad cambiaria por los Senior Guaranteed Notes 2019 y 2020	-	(17,447)
Impuesto sobre la renta diferido relacionado a la utilidad cambiaria por los Senior Guaranteed Notes 2019 y 2020	-	4,925
Diferencias cambiarias en la conversión de operaciones extranjeras	-	4,343
Saldo al 31 de diciembre de 2013	\$ (423,712)	\$ (267,503)
Diferencias cambiarias en la conversión de operaciones extranjeras	-	(4,872)
Saldo al 31 de diciembre de 2014	\$ (423,712)	\$ (272,375)

6. Juicios, estimaciones y supuestos contables significativos

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

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

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

- Para contratos de construcción, el ingreso se reconoce utilizando el método de porcentaje de avance de obra. Este método se lleva a cabo conforme al avance en los proyectos, determinado bajo la proporción de los costos del contrato incurridos a la fecha y los costos estimados para terminación. Las estimaciones significativas figuran, pero no se limitan a, la etapa de terminación, el costo estimado por terminar, y la solvencia crediticia de la contraparte en el contrato de construcción.
- Probabilidad de cobranza de las cuentas por cobrar de clientes: Las estimaciones de la probabilidad de cobranza impacta la capacidad de la Compañía para reconocer primeramente los ingresos, y luego también el nivel de la reserva para cuentas de cobro dudoso en períodos futuros. En la Nota 8 se muestra el detalle de los principales saldos de las cuentas por cobrar de la Compañía.
- Contratos de prisiones: la Compañía participa en un contrato de construcción que podría imponer multas en el evento que no se complete en la fecha pactada. La Compañía no ha reconocido ninguna multa al 31 de diciembre de 2012 y no cree que los importes sean probables. La Compañía ha registrado como activo financiero su estimación del valor razonable de dichos importes recuperables bajo los términos de dicho contrato al 31 de diciembre de 2012. Asimismo, la Compañía ha incurrido en deuda a largo plazo para financiar la construcción de prisiones. Esa deuda a largo plazo tiene cláusulas de aceleración subjetivas a favor del prestamista en la medida en que las prisiones no se entreguen a tiempo. Al 31 de diciembre de 2012, la Compañía ha clasificado su deuda a largo plazo basado en la suposición de que las prisiones se completarán a tiempo.

Durante 2013 la Compañía no recibió multa alguna por concepto de retraso en la fecha pactada para la terminación del contrato de construcción.

El 17 abril de 2013, Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. y sus subsidiarias Homex Infraestructura, S.A. de C.V. y Proyectos Inmobiliarios de Culiacán, S.A. de C.V. (“Homex”) firmaron una carta de entendimiento con Grupo Financiero Inbursa, S.A.B. de C.V. (“Inbursa”) e Impulsora del Desarrollo y el Empleo en América Latina, S.A.B. de C.V. (“Ideal”) respecto de la adquisición de la totalidad el interés de Homex en las sociedades de propósito específico CRS Morelos, S.A. de C.V. y Makobil, S. de R.L. de C.V. las cuales tienen celebrados con el Órgano Administrativo Desconcentrado Prevención y Readaptación Social de la Secretaría de Gobernación (“PyRS”) Contratos de Prestación de Servicios de

Largo Plazo de Capacidad Penitenciaria para la construcción y operación de centros penitenciarios en los Estados de Morelos y Chiapas, México. El monto de la operación acordado asciende a \$4,500 millones de pesos, dichos recursos fueron empleados para liquidar pasivos bancarios con dicha institución financiera mediante dación en pago.

- Recuperabilidad de los Inventarios de México. La Compañía clasifica los inventarios como de naturaleza circulante o no circulante basada, en parte, en sus estimaciones de la actividad de construcción y las ventas que tendrán lugar en el próximo año fiscal. Los importes que actualmente serán recuperables en el próximo año fiscal, podrían ser sujetos de ajustes basados en las tendencias actuales económicas de la industria de construcción en México. Para más información sobre la situación económica referirse a la Nota 29.

Método de participación en inversión: la Compañía tiene una participación en Makobil, la cual durante los años terminados al 31 de diciembre de 2013 y 2012, se tuvo influencia significativa pero no su control. Consecuentemente reconoce su método de participación basado en el capital contable de Makobil. Makobil tenía un contrato de construcción que podría imponer penalización en el evento que no se completara en la fecha pactada. La Compañía no reconoció ninguna penalización al 31 de diciembre de 2013 y 2012. Referirse a la Nota 14 para una mayor discusión.

Recuperabilidad del inventario de subsidiarias de Brasil: Al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012, la Compañía tiene inventarios relacionados con sus operaciones por \$186,244, \$188,180 y \$1,158,557, respectivamente. Durante el año terminado al 31 de diciembre de 2013 y 2012 la Compañía tuvo ventas en Brasil por \$276,421 y \$131,153. Durante 2013, así como en 2012, la Compañía ha registrado deterioro de inventarios para reconocer dichos inventarios a valor neto de realización en cada uno de sus tres proyectos en Brasil, para lo cual el saldo total de sus inventarios fue reducido por \$629,183 y \$152,111, respectivamente. Por el año de 2014 no se generaron operaciones de venta y no se tienen inventarios.

- Recuperabilidad de las pérdidas fiscales. En base a la información actualmente disponible, la Compañía considera que es más probable que suceda, a que no suceda, la recuperación de las pérdidas fiscales acumuladas de ejercicios anteriores que no han sido reservadas. Para más información referirse a la Nota 27.
- Vida depreciable de los saldos de propiedad y equipo. Referirse a Nota 5 (f) para mayor discusión.
- Provisión para posiciones fiscales inciertas - referirse a la Nota 27 (e).
- Valor razonable de instrumentos financieros – referirse a la Nota 17.5.
- Los estados financieros consolidados han sido preparados asumiendo que la Compañía continúa como negocio en marcha. Referirse a la Nota 29 para mayor discusión.

Los resultados actuales podrían variar de los juicios, estimaciones y suposiciones hechas al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012.

7. Efectivo y equivalentes de efectivo

	2014	2013	2012
Efectivo en bancos y disponibles	\$ 105,298	\$ 106,758	\$ 127,306
Equivalentes de efectivo	-	-	2,002,127
	\$ 105,298	\$ 106,758	\$ 2,129,433

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

8. Cuentas por cobrar, neto

	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Como promotor:			
Cientes e instituciones financieras (1)	\$ 6,070,739	\$ 6,111,335	\$ 4,429,503
Servicios de construcción (2)	1,920,462	1,920,462	5,658,356
Cientes por servicios y otros	271,053	405,010	75,193
	<u>8,262,254</u>	<u>8,436,807</u>	<u>10,163,052</u>
Estimación para cuentas incobrables	(6,976,503)	(7,151,647)	(94,148)
	<u>1,285,751</u>	<u>1,285,160</u>	<u>10,068,904</u>
Cuentas por cobrar a largo plazo (3) (4)	-	-	(3,871,495)
	<u>\$ 1,285,751</u>	<u>\$ 1,285,160</u>	<u>\$ 6,197,409</u>

Los importes de cuentas por cobrar a clientes e instituciones financieras incluyen \$8,010 y \$18,411, relacionados con las operaciones de la Compañía en Brasil al 31 de diciembre de 2013 y 2012, respectivamente. En 2014 las cuentas por cobrar derivadas de las operaciones de las Compañías en Brasil fueron canceladas contra resultados del periodo debido a que las compañías se encuentran en proceso de quiebra.

Al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012, las cuentas por cobrar han sido reservadas como se muestra a continuación:

	Importe
Al 31 de diciembre de 2011	\$ 111,357
Cargo del año	38,025
Cancelación	(55,234)
Al 31 de diciembre de 2012	\$ 94,148
Cargos del año	7,087,666
Cancelación	(30,167)
Al 31 de diciembre de 2013	\$ 7,151,647
Cargos del año	-
Cancelación	(175,144)
Al 31 de diciembre de 2014	\$ 6,976,503

Durante los años del 2013 y 2012, la Compañía reconoció un incremento a su estimación de \$7,087 millones y \$38 millones, respectivamente, registrados en los gastos de operación, en relación a cuentas incobrables con una antigüedad mayor a 160 días,

- (1) Estas cantidades incluyen saldos por cobrar a INFONAVIT, FOVISSSTE, SOFOLES (*Sociedades Financieras de Objeto Limitado*), CAIXA, bancos comerciales y compradores de vivienda.
- (2) Esta cuenta por cobrar está relacionada con los servicios de construcción prestados por la Compañía para el Gobierno Federal utilizando el método de por ciento de avance de obra. Referirse abajo para mayor discusión.
- (3) Al 31 de diciembre de 2012, la cuenta por cobrar a largo plazo integra \$18,742 que deriva principalmente de un contrato con el Instituto de Vivienda del Distrito Federal (INVI), por el cual se acordó recibir pagos mensuales (incluyendo un interés de THIE más 4%) durante un período de cinco años, iniciando en junio de 2009. El origen de esta cuenta por cobrar es la venta de viviendas ubicadas en la Ciudad de México.

- (4) Durante el año de 2010, el Gobierno Mexicano otorgó un contrato directamente a CRS Morelos (subsidiaria de la Compañía hasta junio de 2013) para la construcción y servicio de un centro penitenciario en Morelos, México, siguiendo un procedimiento de asignación directa de conformidad con el artículo 41 párrafo 4 de la Ley de Adquisiciones Arrendamientos y Servicios del Sector Público. El contrato se celebró con la Secretaría de Seguridad Pública a través de la división Prevención y Readaptación Social para construir y posteriormente asistir en la operación del centro penitenciario durante 20 años.

De conformidad con las provisiones de la CINIIF 12 *Acuerdos de servicios de concesión*, este acuerdo se contabilizaba hasta el 30 de Junio del 2013 bajo el modelo de activo financiero basado en las políticas de reconocimiento de ingresos descritas en la Nota 5a.

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

De conformidad con el contrato, CRS Morelos también desarrollaría y proveería servicios una vez terminada la construcción del centro penitenciario, incluyendo servicios como lavandería, comida, jardinería, infraestructura y otros servicios similares. La seguridad de la prisión no formaba parte del contrato y servicios a ser proporcionados por la Compañía. Los servicios de operación serían proporcionados por CRS Morelos y comenzarían en 2013 después de la entrega del centro penitenciario, que se esperaba fuera en mayo 2013. Algunos de estos servicios serían proporcionados a través de subcontratos con terceros, previamente aprobados por la Secretaría de Seguridad Pública.

El proyecto fue inicialmente agendado para ser terminado el 1 de junio de 2012, aunque la terminación fue extendida por el Gobierno Mexicano hasta mayo de 2013. Al 17 de mayo la construcción se completó sustancialmente. En caso que el proyecto no fuera terminado en tiempo, la Compañía pudo ser sujeta a multas impuestas por el Gobierno Mexicano. En junio de 2013, fue vendida la subsidiaria, y la Compañía no fue sujeta a ninguna multa por terminación del contrato.

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

Al 31 de diciembre de 2012, un total de \$3,871,495 de la cuenta por cobrar a largo plazo, se deriva de la cuenta por cobrar por avance de obra (activo financiero) relacionado con este acuerdo de concesión, los ingresos de construcción han sido reconocidos de conformidad con el método de por ciento de avance de obra ejecutada (Ver Nota 8).

Como manifiestan en la Nota 2 inciso b) numero (5), anterior, CRS Morelos fue vendida con fecha 30 de junio de 2013.

9. Saldos y operaciones con partes relacionadas

Makobil

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

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

Asimismo la Compañía tenía una cuenta por cobrar a Makobil de \$56,208 al 31 de diciembre de 2012. Esta cuenta por cobrar originalmente venció en mayo de 2012; sin embargo, durante 2012 la fecha de vencimiento fue modificada a mayo de 2013 y devengó intereses a una tasa TIIE más 1.6%. La Compañía no es aval para el contrato de la prisión de Makobil con el Gobierno Mexicano, ni garante en cualquiera de los acuerdos de financiamiento de Makobil.

Durante marzo de 2012 la Compañía llevó a cabo una modificación de su acuerdo de accionistas por el que en última instancia va a adquirir el 76% del capital social de Makobil, actualmente propiedad de Arendal. Como se explica en la Nota 14, el 27 de junio de 2013, los socios de Makobil suscribieron un segundo Addendum al acuerdo de socios, mediante el cual modificaron el monto que Homex pagaría a Arendal por la adquisición del 76% del capital social propiedad de esta última.

Beneficios a empleados clave

Durante los años terminados al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012, la compensación pagada al personal gerencial clave o directivos relevantes de la Compañía, se menciona a continuación:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Beneficios directos a corto y largo plazo	\$ 123,948	\$ 127,804	\$ 172,270
Beneficios por terminación	-	110	1,215
Total	<u>\$ 123,948</u>	<u>\$ 127,914</u>	<u>\$ 173,485</u>

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

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

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

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

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

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

10. Inventarios y costo de ventas

	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Terrenos escriturados	\$ 8,375,501	\$ 8,497,857	\$ 7,488,546
Terrenos contratados	1,625,407	2,164,361	2,793,629
Obra en proceso	26,668,609	26,301,013	22,193,640
Materiales de construcción	543,326	569,917	595,615
	<u>37,212,843</u>	<u>37,533,148</u>	33,071,430
Reserva de inventarios (ii)	<u>(30,677,503)</u>	<u>(30,494,103)</u>	-
Total de inventarios	<u>6,535,340</u>	<u>7,039,045</u>	33,071,430
Reserva terrenos para futuros desarrollos y Obra en proceso	<u>(6,088,689)</u>	<u>(6,592,394)</u>	<u>(20,209,099)</u>
Total inventarios al menor costo del valor neto de realización	<u>\$ 446,651</u>	<u>\$ 446,651</u>	<u>\$ 12,862,331</u>

Al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012 se encuentran otorgados en garantía terrenos escriturados por un valor de \$2,439,883.

- i) Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2013, los intereses capitalizables en inventarios ascendieron a \$2,652,634.

Durante el año terminado al 31 de diciembre de 2012, los costos capitalizados de préstamos relacionados con activos calificables fueron de \$1,883,001. El total de costos por préstamos relacionados a inventarios vendidos y aplicados al costo de ventas fue de \$1,256,003 (de los cuales \$713,856 se relacionan a costos por préstamos de este año y \$542,147 se relacionan a

costos por préstamos de años anteriores). El plazo promedio de amortización de los costos por préstamos era de 18 meses. Las tasas de capitalización anualizadas son de 11.48%, durante 2012.

ii) En 2013 se publicaron las nuevas reglas de operación para la asignación de subsidio a la vivienda que presentó la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU), respecto a las reglas de operación, las cuales consisten en que se cambia el concepto de vivienda vertical a vivienda horizontal y establecen los lineamientos para la evaluación de la reserva territorial.

Con los nuevos criterios de elegibilidad, el Gobierno garantiza que la construcción de la vivienda se dé en lugares donde se cuente con todos los servicios. Adicionalmente, es requisito indispensable que existan fuentes cercanas de empleos, por lo que prevalecen los criterios de ubicación de reservas U1, U2 y U3; esta reserva tiene la posibilidad de acceder a los subsidios; el resto de la reserva se encuentra localizada en distancias poco viables y no cuenta con servicios y por lo tanto no tiene posibilidad de acceder a los subsidios. Considerando estas nuevas reglas de operación emitidas por la SEDATU, la Compañía analizó sus inventarios y determinó que existen proyectos y reserva territorial que no clasifica o que no es susceptible de acceder a los subsidios para vivienda.

En conjunto con los asesores técnicos de los principales acreedores de la Compañía, se realizó la evaluación de los inventarios principalmente considerando las nuevas reglas emitidas por la SEDATU, el tiempo de recuperación de la inversión adicional necesaria para realizar la rentabilidad y la rentabilidad misma de los desarrollos de acuerdo al plan de reestructura, elaborado en conjunto con, y validado, por los asesores financieros de los principales acreedores de la Compañía, mismo que fue expuesto a nuestros acreedores como parte del proceso de Concurso Mercantil con el objetivo de que éstos se sumaran al Convenio Concursal. De tal forma que, todo aquel inventario que no cumpliera con las reglas de la SEDATU o que no se apegara (se incluyera) al plan de reestructura se constituyó una reserva hasta por el 100% de su valor. Por lo tanto, con excepción de \$3,955 millones, los cuales fueron registrados directamente en el costo de ventas por ser atribuibles a obras realizadas en terrenos que no cumplieron con las reglas de la SEDATU, se creó una reserva de \$183 y \$30,494 millones durante 2014 y 2013, respectivamente, atribuible a las inversiones en tierra y obra en proceso que no se apegan al plan de reestructura aprobado por los acreedores, y terrenos que no cumple con las reglas de la SEDATU la cual también fue registrada y se presenta dentro del costo de ventas. El valor en libros de los inventarios después de dicho ajuste es de \$6,535 y \$7,039 millones de pesos al 31 de diciembre de 2014 y 2013, respectivamente.

Adicionalmente en octubre de 2013, las subsidiarias en Brasil solicitaron ante las autoridades competentes apegarse al proceso de Concurso Mercantil para reestructurar su deuda, esto debido a los problemas financieros que dichas compañías arrastraban y que no hacía viable seguir operando. La CAIXA económica federal decidió sustituir a Homex como constructor por aquellos proyectos por los cuales otorgó financiamiento y asignó un nuevo constructor para que concluyera las obras. Con fecha 15 de septiembre de 2014 se hizo pública la quiebra (“Falencia”) de las subsidiarias en Brasil, lo cual fue publicado en el “Diário da Justiça Eletrônico - Caderno Judicial - 1ª Instância – Capital, São Paulo, Ano VII - Edição 1733”. Derivado de esto la Compañía decidió reconocer la baja del inventario de obra en proceso por \$629,183 millones de pesos al 31 de diciembre de 2013 contra el resultado de dicho ejercicio, quedando un inventario de \$188.18 millones de pesos compuesto principalmente por costo de terrenos. Estos terrenos fueron adjudicados por el Administrador Judicial de la quiebra, así como inventario de materiales los cuales pondrá a subasta para liquidar pasivos de la Compañía.

Costo de venta

	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Costo de vivienda	\$ 132,789	\$ 5,776,424	\$ 14,712,642
Costo de servicios de construcción	624,120	1,459,064	4,320,616
Costo acuerdos de concesión		293,095	3,448,192
Reserva de terrenos y obras no elegibles para el plan de negocios y baja inventarios Brasil	-	31,110,443	-
Cancelación de obras realizadas en terrenos que se encuentran fuera de los polígonos establecidos por la SEDATU	183,400	3,955,958	-
	<u>\$ 940,309</u>	<u>\$42,594,984</u>	<u>\$ 22,481,449</u>

11. Pagos anticipados

	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Comisiones pagadas por anticipado a vendedores	\$ 2,115	\$ 120,496	\$ 91,537
Anticipo a proveedores y anticipos a cuenta de terrenos	155,922	97,107	124,764
Seguros y fianzas, neto	26	138	5,946
	<u>\$ 158,063</u>	<u>\$ 217,741</u>	<u>\$ 222,247</u>

12. Otros activos financieros

	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Impuestos por recuperar, principalmente IVA	\$ 511,383	\$ 738,437	\$ 1,309,630
Deudores diversos, neto	85,025	96,792	67,731
	<u>\$ 596,408</u>	<u>\$ 835,229</u>	<u>\$ 1,377,361</u>

13. Propiedad y equipo, neto

	<u>Terrenos y edificios</u>	<u>Maquinaria y equipo</u>	<u>Equipo de transporte aéreo</u>	<u>Otros activos fijos</u>	<u>Total</u>
Costo o valuación:					
Al 31 de diciembre de 2011	\$ 560,441	\$ 790,083	\$ 79,952	\$ 260,474	\$ 1,690,950
Adiciones	6,169	46,937	46,637	25,501	125,244
Bajas	-	(78,551)	(21,984)	(97,705)	(198,240)
Efecto en fluctuación cambiaria	-	(27,926)	-	(4,349)	(32,275)
Al 31 de diciembre de 2012	\$ 566,610	\$ 730,543	\$ 104,605	\$ 183,921	\$ 1,585,679
Adiciones	-	16,917	-	2,541	19,457
Bajas	(488,960) (b)	(14,939)	-	(16,589)	(520,488)
Efecto en fluctuación cambiaria	-	(33,548)	-	(9,791)	(43,339)
Al 31 de diciembre de 2013	\$ 77,650	\$ 698,973	\$ 104,605	\$ 160,081	\$ 1,041,309
Adiciones	-	1,172	-	-	1,172
Bajas	-	(8,454)	(77,140)(a)	(4,910)	(90,504)
Efecto en fluctuación cambiaria	-	(1,164)	-	(303)	(1,467)
Al 31 de diciembre de 2014	<u>\$ 77,650</u>	<u>\$ 690,527</u>	<u>\$ 27,465</u>	<u>\$ 154,868</u>	<u>\$ 950,510</u>
Depreciación:					
Al 31 de diciembre de 2011	\$ 15,439	\$ 236,095	\$ 2,749	\$ 61,539	\$ 315,822
Depreciación	15,472	211,099	5,088	55,470	287,129
Bajas	-	(64,931)	(1,946)	(86,153)	(153,030)
Efecto en fluctuación cambiaria	-	(2,621)	-	(2,689)	(5,310)
Al 31 de diciembre de 2012	\$ 30,911	\$ 379,642	\$ 5,891	\$ 28,167	\$ 444,611
Depreciación	11,420	67,132	5,188	44,196	127,936
Bajas	(38,368)	(10,576)	-	(6,370)	(55,314)
Efecto en fluctuación cambiaria	-	(9,614)	-	(3,878)	(13,493)
Al 31 de diciembre de 2013	\$ 3,963	\$ 426,584	\$ 11,079	\$ 62,114	\$ 503,740
Depreciación	1,321	43,342	3,332	25,444	73,439
Bajas	-	(4,109)	(10,108)	(2,017)	(16,234)
Efecto en fluctuación cambiaria	-	(317)	-	(120)	(437)
Al 31 de diciembre de 2014	<u>\$ 5,284</u>	<u>\$ 465,500</u>	<u>\$ 4,303</u>	<u>\$ 85,421</u>	<u>\$ 560,508</u>
Valor neto en libros:					
Al 31 de diciembre de 2014	<u>\$ 72,366</u>	<u>\$ 225,027</u>	<u>\$ 23,162</u>	<u>\$ 69,447</u>	<u>\$ 390,003</u>
Al 31 de diciembre de 2013	<u>\$ 73,687</u>	<u>\$ 272,389</u>	<u>\$ 93,526</u>	<u>\$ 97,967</u>	<u>\$ 537,569</u>
Al 31 de diciembre de 2012	<u>\$ 535,699</u>	<u>\$ 350,901</u>	<u>\$ 98,714</u>	<u>\$ 155,754</u>	<u>\$ 1,141,068</u>

(a) El 11 de agosto de 2014, de acuerdo a un convenio judicial se dio en pago a GE Capital el avión (Challenger) el cual se encontraba en arrendamiento financiero. Dicha operación generó una pérdida que fue registrada dentro de los otros gastos (ingresos).

(b) El día 30 de junio de 2013 se celebraron dos convenios de dación en pago a favor de Banco Inbursa, en ellos se acuerda la entrega de ciertos inmuebles ubicados en las ciudades de Loreto Bay, en Baja California Sur y Culiacán, Sinaloa, dichos activos son; Hotel Loreto Bay, Campo de Golf y Edificio Corporativo. .

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

El gasto por depreciación de los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012 ascendió a \$0, \$0 y \$0, respectivamente.

14. Inversión en asociada

Al 31 de diciembre de 2012, la Compañía poseía el 24% del capital social en Makobil, S. de R.L. de C.V. (“Makobil”), una empresa Mexicana. El otro accionista de Makobil era el Grupo Arendal, una compañía mexicana reconocida y dedicada a la construcción. La Compañía reconoció esta inversión bajo el método de participación. En 2010, el Gobierno Mexicano otorgó un contrato directamente a Makobil para la construcción y servicio de un centro penitenciario por 20 años en Chiapas, México, siguiendo un procedimiento de asignación directa (“Contrato de centro penitenciario Chiapas”).

El costo de construcción del centro penitenciario en Chiapas se ha estimado en aproximadamente \$4.4 billones. Makobil desarrollará y proveerá servicios al centro penitenciario, una vez terminada la construcción. Estos servicios son tales como lavandería, comida, jardinería, infraestructura y otros servicios similares. La seguridad de la prisión no forma parte del contrato y servicios a ser proporcionados por la Compañía. Los servicios de operación comenzarán después de la entrega del centro penitenciario. El proyecto fue inicialmente agendado para ser terminado el 1 de agosto de 2012, aunque la terminación ha sido extendida por el Gobierno Mexicano hasta el 30 de mayo de 2013. El porcentaje de avance de la construcción de este centro penitenciario al 31 de diciembre de 2012 fue aproximadamente 84%. Al 17 de mayo de 2013, la construcción se ha completado sustancialmente. En caso que el proyecto no sea terminado en tiempo, la Compañía podría ser sujeta a penalizaciones impuestas por el Gobierno Mexicano. Hasta antes de la venta de Makobil a Ideal, la Compañía no había sido sujeta ni registrado penalizaciones y no ha considerado ninguna en base al método de porcentaje de avance del centro penitenciario.

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

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2012, la Compañía tenía una cuenta por cobrar a Makobil de \$56,208. Esta cuenta por cobrar vencía en Mayo de 2013 y devengaba intereses a una tasa THIE más 1.6%. La Compañía no era aval para el contrato de la prisión de Makobil con el Gobierno Mexicano, ni garante en cualquiera de los acuerdos de financiamiento de Makobil.

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

	Junio 2013	Diciembre 2012
Saldo inicial	\$ 559,884	\$ 36,979
Aportaciones a capital	-	480,420
Método de participación	3,711	42,485
Adquisición 76% participación	957,722	-
Saldo Final	\$ 1,521,317	\$ 559,884

A continuación se muestra información financiera selecta de Makobil al 30 de junio de 2013, fecha en la que se realizó la venta de esta subsidiaria:

	Makobil
Total de activo	\$ 5,898,180
Total de pasivo (1)	4,376,863
Total de capital contable	\$ 1,521,317

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

El contrato con fecha del 21 de marzo también incluía la transferencia del control operacional día-a-día de Makobil hacia Homex de dicha fecha de 2012 en adelante. Cuando la Compañía preparó sus resultados trimestrales no auditados por los primeros tres trimestres del año 2012, consolidó los ingresos y costos de Makobil, aunque su contabilidad de adquisición aún era preliminar. Desde esa fecha la Compañía notó que, aunque el mencionado acuerdo de socios especificaba una transferencia de control día-a-día, en la práctica el control operacional no existía, considerando la naturaleza del proyecto de Makobil, el hecho de que la construcción de Chiapas ya se estaba llevando a cabo y Arendal era el principal subcontratista, así como que los plazos impuestos por el contrato en caso de no ser completados en tiempo impedían cualquier cambio significativo a la estructura del subcontratista. Por lo tanto como parte del cierre de año 2012, la Compañía concluyó que no tenía ni tuvo control sobre Makobil en el contexto de la NIC 27 durante ningún tiempo en 2012. Por lo tanto, las operaciones de Makobil fueron contabilizadas de conformidad con el método de participación durante todo 2012.

El 17 de abril de 2013 la Compañía y sus subsidiarias Homex Infraestructura, S.A. de C.V. y Proyectos Inmobiliarios de Culiacán, S.A. de C.V. (“Homex”) firmaron una carta de entendimiento con Grupo Financiero Inbursa, S.A.B. de C.V. (“Inbursa”) e Impulsora del Desarrollo y el Empleo en América Latina, S.A.B. de C.V. (“Ideal”) para transmitir a Banco Inbursa la totalidad de su interés y/o participación en la sociedad denominada Makobil, S. de R.L. de C.V., entendiéndose por tal transmisión la totalidad de las partes sociales de la sociedad representativas del capital social de dicha empresa a Banco Inbursa o a quien éste designe por escrito para tal efecto.

El valor de la transacción fue de \$2,500 millones de pesos, dichos recursos fueron empleados para la liquidación de pasivos bancarios con Inbursa mediante dación en pago previamente acordado entre las partes y para pagar a Arendal por cuenta y orden de Homex una parte del precio por la adquisición del 76% del capital social de Makobil.

El 27 de junio de 2013, los socios de Makobil suscribieron un segundo addendum al acuerdo de socios, mediante el cual Homex se obligó a pagar a Arendal, S. de R.L. de C.V. y Arendal Inmobiliaria, S. de R.L. de C.V., la suma de \$1,213 millones, estas últimas empresas dueñas del 76% del capital social de Makobil a dicha fecha

Con fecha 3 de julio de 2013, la Compañía celebró un contrato de Cesión de Partes Sociales “Cesión” mediante el cual transmite a favor de Impulsora del Desarrollo y el Empleo en América Latina, S.A.B. de C.V. y Desarrolladora de América Latina, S.A. de C.V. 1 (una) fracción de la parte social de su propiedad representativa del capital social de Makobil, respectivamente.

15. Otros activos financieros no circulantes

	2014	2013	2012
Depósitos en garantía	\$ 69,030	\$ 68,799	\$ 66,204
Efectivo restringido (2)	-	-	54,651
Otras inversiones (1)	1,628,015	-	-
Otros	87,227	93,723	17,317
	\$ 1,784,272	\$ 162,522	\$ 138,172

(1) Durante el ejercicio de 2014, Homex se obligó a participar en el Fideicomiso F887 el cual integra reservas territoriales que pudieran generar beneficios futuros para la Compañía, por tal motivo Homex reconoce adeudar a Solida Administradora de Portafolios, S.A. de C.V., dicha cantidad por su participación

(2) Efectivo restringido

Al 31 de diciembre de 2012, \$54,651 el efectivo restringido se relaciona con una línea de crédito con Deutsche Bank AG Brasil. Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 no se tiene efectivo restringido (Ver Nota 17.2).

16. Objetivos y políticas de administración de riesgos financieros

Los principales pasivos financieros de la Compañía, distintos a los derivados, comprenden los préstamos y créditos, los acreedores comerciales y otras cuentas a pagar. El principal propósito de estos pasivos financieros es financiar las operaciones de la Compañía y proporcionar garantías para soportar sus operaciones. La Compañía tiene cuentas por cobrar y otras cuentas a cobrar, así como efectivo y equivalentes al efectivo que surgen directamente de sus operaciones. La Compañía participaba en transacciones con derivados ver nota 17.1.

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

Hasta el 31 de diciembre de 2012 la Alta Dirección de la Compañía supervisó la administración de estos riesgos. Apoyada en un comité de riesgos que aconseja sobre los riesgos financieros y sobre la administración más adecuada de los mismos para la Compañía. El comité de riesgos proporciona seguridad a la Alta Dirección de que las actividades de la Compañía relativas a riesgos financieros están controladas con políticas y procedimientos adecuados y de que los riesgos financieros están identificados, valuados y administrados de acuerdo con las políticas de la Compañía y sus objetivos de riesgo. Todas las actividades con derivados para propósitos de administración de riesgo fueron realizadas por equipos especializados que tienen las habilidades, experiencia y grado de supervisión adecuados. La política de la Compañía establece que no puede realizar operaciones especulativas con derivados.

Por los años 2014 y 2013, derivado de la problemática que se detalla en la Nota 29, la administración de la Compañía suspendió temporalmente las actividades relativas a la administración y gestión de riesgos.

Bajo condiciones de operación normales el Consejo de Administración revisa y establece las políticas de gestión de cada uno de estos riesgos, que se resumen a continuación.

Riesgo de mercado

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

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

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

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

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

- La sensibilidad del estado de situación financiera se refiere a los derivados.
- La sensibilidad de la partida relevante del estado de resultados es el efecto de los cambios asumidos en los respectivos riesgos de mercado. Esto se basa en los activos financieros y los pasivos financieros existentes al 31 de diciembre de 2012 incluyendo el efecto de la contabilización de coberturas.
- La sensibilidad del capital contable se calcula considerando el efecto de cualquier cobertura de flujos de efectivo asociado y coberturas al 31 de diciembre de 2012 por los efectos de los cambios asumidos en los mismos.

Riesgo de tasa de interés

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

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

Sensibilidad de las tasas de interés

La tabla siguiente muestra al 2012 la sensibilidad a un posible cambio en las tasas de interés sobre la parte de los préstamos y créditos afectada, después del impacto de la contabilización de la cobertura. Manteniendo todas las demás variables constantes, la utilidad antes de impuestos de la Compañía se ve afectada por el impacto en los préstamos a tasas variables tal y como se muestra a continuación:

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

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

Riesgo de tipo de cambio

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2012, la Compañía tenía cubiertas el 68%, de su deuda en moneda extranjera en la fecha de cierre.

Sensibilidad al tipo de cambio

La siguiente tabla muestra la sensibilidad al 31 de diciembre de 2012 a una posible variación en el tipo de cambio del dólar americano, manteniendo todas las demás variables constantes. El impacto en la utilidad antes de impuestos de la Compañía (se debe a cambios en el valor razonable de los activos y pasivos monetarios, incluyendo los derivados no designados como instrumentos de cobertura) y el impacto en el capital contable de la Compañía (se debe a los cambios en el valor razonable de los contratos de swap designados como coberturas de flujo de efectivo).

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

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

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de que una de las contrapartes no cumpla con las obligaciones derivadas de un instrumento financiero o contrato de compra y esto se traduzca en una pérdida financiera. La Compañía está expuesta al riesgo de crédito en sus actividades operativas (fundamentalmente para las cuentas por cobrar) y en sus actividades de financiamiento, incluyendo los depósitos en bancos e instituciones financieras, las transacciones en moneda extranjera y otros instrumentos financieros.

Cuentas por cobrar

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

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

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

Instrumentos financieros y depósitos bancarios

El riesgo de crédito de los saldos con bancos e instituciones financieras se gestiona por el departamento de tesorería de acuerdo con la política de la Compañía. Las inversiones del exceso de fondos sólo se realizan con contrapartes autorizadas y siempre dentro de los límites de crédito asignadas a dicha contraparte. Los límites crediticios de la contraparte son revisados por el Consejo de Administración de la Compañía de forma anual, y deben ser actualizados a lo largo del ejercicio con la aprobación del Comité Financiero de la Compañía. Los límites se establecen para minimizar la concentración del riesgo y, por tanto, mitigar las pérdidas financieras por un potencial incumplimiento de la contraparte en sus pagos. La exposición máxima de la Compañía al riesgo de crédito de los componentes del estado de situación financiera es el valor en libros que se detalla en la Nota 17.5.

Riesgo de liquidez

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2014	Menos de un año	De 1 a 3 años	De 3 a 5 años	Más de 5 años	Total
Deuda y préstamos que devengan intereses	\$25,856,930	\$ -	\$ -	\$ -	\$25,856,930
Arrendamientos capitalizables	222,933	-	-	-	222,933
Cuentas por pagar	10,268,685	-	-	-	10,268,685
Acreeedores por adquisición de terrenos	1,203,447	-	-	-	1,203,447
	\$37,551,995	\$ -	\$ -	\$ -	\$37,551,995

Al 31 de diciembre de 2013	Menos de un año	De 1 a 3 años	De 3 a 5 años	Más de 5 años	Total
Deuda y préstamos que devengan intereses	\$22,115,535	\$ -	\$ -	\$ -	\$22,115,535
Arrendamientos capitalizables	312,926	-	-	-	312,926
Cuentas por pagar	10,850,219	-	-	-	10,850,219
Acreeedores por adquisición de terrenos	828,471	-	-	-	828,471
	\$34,107,151	\$ -	\$ -	\$ -	\$34,107,151

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

Algunos de los instrumentos financieros derivados de la Compañía contienen provisiones que requieren que la Compañía mantenga ciertas calificaciones crediticias de cada una de las agencias calificadoras más importantes. Por el año de 2012 la calificación crediticia de la Compañía cayó más allá de los niveles definidos y esto podría ser una violación de dichas provisiones y las contrapartes de los instrumentos financieros derivados podrían solicitar un pago anticipado o demandar ciertos niveles de colateral en instrumentos financieros derivados en las posiciones pasivas netas. El valor agregado de todos los instrumentos financieros derivados con un riesgo de crédito relacionado es un importe pasivo al 31 de diciembre de 2012 por \$655,764. Como se explica en la Nota 17.1, Durante abril de 2013, en la deuda de la Compañía fue bajada de calificación lo cual resultó en la cancelación de dichos instrumentos financieros derivados por la contraparte en 2013.

Administración de capital

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

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

La Compañía no tiene requerimientos de capital o restricciones que pudieran afectar su posición para administrar su capital. El requerimiento legal de crear una reserva legal equivalente al 20% de su capital social ha sido cubierto. Al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012 el saldo de dicha reserva asciende a \$85,088. Ver Nota 21.

No se han realizado cambios en los objetivos, las políticas o los procesos para la gestión del capital durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012.

17. Otros activos y pasivos financieros

17.1 Instrumentos financieros derivados (activos financieros o pasivos financieros)

El 18 de abril de 2013, la Compañía recibió un aviso de terminación anticipada de sus transacciones de derivados con Barclays Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Barclays México ("Barclays") efectiva a partir del 17 de abril de 2013. Con base al Acuerdo Maestro celebrado entre Desarrolladora Homex, S.A.B. de CV y Barclays Bank México SA., de fecha 15 de febrero de 2012. De conformidad con la Sección 6(d)(cálculos), Barclays calculó la cantidad a pagar por la Compañía a Barclays bajo la sección 6(e)(Pagos a la Terminación Anticipada) el cual asciende a \$536.58 millones de pesos. Este pasivo por cancelación anticipada se compensará con el valor razonable del pasivo registrado a dicha fecha.

Así mismo, la Compañía recibió una notificación de Credit Suisse, AG fechada el 17 de abril de 2013, mediante la cual se notifica la cancelación y terminación anticipada de los instrumentos financieros derivados con efecto a partir de dicha fecha (Fecha de Cancelación) así como todos los derechos, deberes, reclamaciones y obligaciones de Credit Suisse y Desarrolladora Homex. En dicha carta se estipula que la Compañía debe pagar a CSAG la cantidad de USD\$26,700,000 (\$327.02 millones) como monto de la transacción por cancelación. Este pasivo por cancelación anticipada se compensará con el valor razonable del pasivo registrado a dicha fecha.

La Compañía reconoció un adeudo por un monto de \$282.5 millones de pesos con Banco Mercantil del Norte originado por el PO Swap contratado para cubrir US\$300 millones del bono emitido en 2012 por US\$400 millones. Dicho derivado fue cancelado anticipadamente por la contraparte. Este pasivo por cancelación anticipada se compensará con el valor razonable del pasivo registrado previamente.

El 20 de marzo de 2012 se contrataron con HSBC tres cupones los cuales garantizaban el pago de los intereses semestrales que se venían devengando derivado de la deuda en dólares. Dichos cupones fueron cancelados anticipadamente por la contraparte y el monto a cubrir por ellos es de \$43.5 millones de pesos. Este pasivo por cancelación anticipada se compensarán con el valor razonable del pasivo registrado a dicha fecha.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 la Compañía tiene registrado un pasivo por pagar de instrumentos financieros dentro del rubro de cuentas por pagar por \$1,294 y \$1,196 millones de pesos, respectivamente.

Instrumentos financieros relacionados con el bono o Senior Guaranteed Notes 2015

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

Al 31 de diciembre del 2012, el valor razonable de este instrumento derivado resultó en un pasivo para la Compañía, el cual ascendía a \$7,067 (US\$0.5 millones de dólares). La ganancia neta acumulada del “Interest-Only Swap” por el año terminado al 31 de diciembre de 2012 fue de \$484. Este instrumento fue cancelado durante 2013 como se indica en los párrafos precedentes.

Instrumentos financieros relacionados con el bono o Senior Guaranteed Notes 2019

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

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

El “Principal-Only Swap” reunió todos los requisitos contables para ser considerado de cobertura. Al 31 de diciembre de 2012, el valor razonable de este derivado ascendía a \$308,490 (US\$23.8 millones de dólares) y representaba una posición desfavorable pasiva. Sin embargo la porción inefectiva de este instrumento financiero derivado fue reconocida como gasto en el estado de resultados consolidado por el año terminado al 31 de diciembre de 2012 fue de \$27,528.

El “Interest-Only Swap” no cumplió con todos los requisitos para ser considerado de cobertura. Al 31 de diciembre de 2012 la Compañía canceló este instrumento financiero derivado. El beneficio neto acumulado en resultados del “Interest-Only Swap” al 31 de diciembre de 2012 fue de \$51,200.

Durante 2012 la Compañía celebró un contrato de cuatro “Cap-Forward” para cubrir los posibles cambios en el tipo de cambio de los cuatro pagos de intereses de los Senior Guaranteed Notes 2019 por US\$250 millones (“Cap-Foward”). Este Cap Forward no cumplió con todos los requisitos para ser considerado de cobertura. Al 31 de diciembre de 2012 el valor razonable de este derivado fue de \$8,738 (US\$0.7 millones de dólares) y representó una posición favorable activa. Este instrumento fue cancelado durante 2013 como se indica en los párrafos precedentes.

Instrumentos financieros relacionados con el bono o Senior Guaranteed Notes 2020

Como se menciona en la Nota 17.5, el bono o Senior Guaranteed Notes 2020 está denominado en dólares norteamericanos. Para disminuir el riesgo de futuros cambios en el tipo de cambio entre el dólar norteamericano y el peso mexicano, el 11 de febrero de 2012 la Compañía contrató un “Principal-Only Swap (“PO Swap”) cuyo monto nocional sumaba \$400 millones de dólares estadounidenses y que le daban derecho a la Compañía a recibir este monto a cambio de un pago en pesos mexicanos a un tipo de cambio fijado en \$12.97 pesos por dólar estadounidense. Como parte de la estructura de los instrumentos derivados, la Compañía pagará intereses a la tasa fija de 3.88% anual promedio sobre el monto nocional total de \$5,188 miles de pesos, en forma semestral.

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

Durante 2012 la Compañía celebró un contrato de cuatro “Cap-Forward” para cubrir los posibles cambios en el tipo de cambio de cuatro pagos de intereses de los Senior Guaranteed Notes 2020 por US\$400 millones (“Cap-Forward”). Este Cap Forward no cumplió con todos los requisitos para ser considerado de cobertura. Al 31 de diciembre de 2012 el valor razonable de este derivado fue de \$13,713 (US\$1.1 millones de dólares) y representó una posición pasiva. Este instrumento fue cancelado durante 2013 como se indica en los párrafos precedentes.

Instrumento financiero derivado relacionado al proyecto de financiamiento de CRS Morelos

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

Esta transacción no cumplió los requisitos para ser considerada de cobertura. Al 31 de diciembre de 2012 el valor razonable de este instrumento financiero derivado era de \$6 y representó una posición pasiva. Este instrumento fue cancelado durante 2013 como se indica en los párrafos precedentes.

Al 31 de diciembre de 2012, la Compañía tenía los siguientes instrumentos financieros derivados:

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

Los efectos netos de valuación de los instrumentos financieros derivados para el año terminado al 31 de diciembre de 2012, fueron de \$116,504.

17.2 Deuda

a) Al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012, los préstamos bancarios a corto plazo con instituciones financieras se presentan como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Préstamo bursátil (bono o Senior Guaranteed Notes 2015), con Credit Suisse First Boston y Merrill Lynch, garantizado con los activos de las subsidiarias PICSA, DECANO y otras compañías subsidiarias por un monto de \$250 millones de dólares estadounidenses, con una tasa del 7.5% anual fija pagadero el 28 de septiembre de 2015, los intereses son pagaderos cada semestre.	\$ 3,245,375	\$ 3,266,300	\$ 3,247,000
Préstamo bursátil (bono o Senior Guaranteed Notes 2019), con Credit Suisse Securities LLC y HSBC Securities Inc., garantizado con los activos de las subsidiarias PICSA, DECANO y CASAS BETA CENTRO por un monto de \$250 millones de dólares estadounidenses, con una tasa del 9.5% anual fija pagadero el 11 de diciembre de 2019, los intereses son pagaderos cada semestre.	3,245,375	3,266,300	3,247,000
Préstamo bursátil (bono o Senior Guaranteed Notes 2020), con Credit Suisse Securities LLC y Deutsche Bank, Inc., garantizado con los activos de las subsidiarias PICSA, DECANO y CASAS BETA CENTRO por un monto de \$400 millones de dólares estadounidenses, con una tasa del 9.75% anual fija pagadero el 20 de marzo de 2020, los intereses son pagaderos cada semestre.	5,192,600	5,226,080	5,195,200
Banco Nacional de México, S.A. Línea de crédito con Banco Nacional de México, S.A. por \$1,000 millones otorgada el 16 de julio de 2009 y renovada por \$1,500 millones el 25 de marzo de 2010. El 13 de abril de 2012 esta línea se renovó nuevamente y vence el 28 de junio de 2015, devengando un interés de TIIE más 5.00%.	1,852,498	1,852,498	1,485,454
Deutsche Bank, S.A. Con garantía hipotecaria Línea de crédito con Deutsche Bank, S.A. (Institución financiera brasileña) por 127.3 millones de reales brasileños otorgada el 31 de mayo de 2011, con vencimiento el 11 de abril de 2016 a una tasa de interés de 10.57%.	890,562	708,755	809,730
Banco Nacional de Comercio Exterior, S. N. C. Préstamo con Banco Nacional de Comercio Exterior, S. N. C. otorgada por \$456.7 millones el 1 de noviembre de 2012. El préstamo vence el 31 de octubre de 2018 y devenga una tasa de interés de TIIE más 4.85%.	456,743	456,743	456,743
Grupo Financiero Inbursa, S.A. Línea de crédito otorgada por Grupo Financiero Inbursa, S.A. el 25 de junio de 2012 por \$1,100 millones. La línea vence el 24 de diciembre de 2015 y devenga una tasa de interés de TIIE más 4.00%. Esta línea de crédito fue renovada en marzo de 2013 y vence en junio de 2016.	-	-	1,021,429
Banco Nacional de México, S.A. Dos líneas de crédito otorgadas por Banco Nacional de México, S.A. por \$65.0 y \$89.7 millones el 20 de diciembre de 2012 a una tasa de interés TIIE más 5%. Estas líneas de crédito vencieron el 3 y 21 de enero de 2013.	-	-	154,700
Grupo Financiero Inbursa, S.A. Línea de crédito otorgada por Grupo Financiero Inbursa, S.A. por \$1,198 millones el 12 de octubre de 2012 a una tasa de interés TIIE más 3%. Esta línea venció el 10 de enero de 2013. Estos préstamos fueron renovados y vencen el 20 de mayo	-	-	800,110

de 2013.

Banco Mercantil del Norte, S.A.

Siete líneas de crédito otorgadas por Banco Mercantil del Norte, S.A. por \$250 millones el 10 de diciembre de 2012 a una tasa del 9.09% y 8.56%, respectivamente. Estas líneas vencieron el 18 de enero y 10 de marzo de 2013. Este préstamo fue renovado por \$280 millones y vence el 25 de mayo de 2013. Con garantía hipotecaria

250,064 **241,393** 250,000

Banco Base Internacional

Línea de crédito otorgada por Banco Base Internacional el 25 de abril de 2013 a una tasa de TIIE más 12%. Esta línea venció el 10 de abril de 2013 y vencen el 31 de diciembre de 2013. Con garantía hipotecaria

190,564 **191,000** -

Grupo Financiero Inbursa, S.A.

Línea de crédito otorgada por Grupo Financiero Inbursa, S.A por \$219 millones el 28 de junio de 2013 a una tasa de TIIE más 3.50%.Esta línea venció el 28 de julio de 2013.

- **219,429** -

Grupo Financiero Inbursa, S.A.

Línea de crédito otorgada por Grupo Financiero Inbursa, S.A por \$200 millones el 10 de abril de 2013 a una tasa de 10%.Esta línea venció el 10 de abril de 2013. Estos préstamos fueron renovados y vencen el julio de 2013.

- **60,000** -

Scotiabank, S.A.

Línea de crédito otorgada por Scotiabank, S.A. por 55,490 millones el 10 de abril de 2013 a una tasa de TIIE más 8%. Esta línea venció el 10 de abril de 2013. Este préstamo fué renovado y vencen el 31 de diciembre de 2013. Con garantía hipotecaria

49,771 **34,070** -

Banco HSBC, S.A:

Línea de crédito otorgada por HSBC por \$200 millones el 01 de abril de 2013 a una tasa TIIE más 12%. Esta línea venció el 31 de diciembre de 2013.

120,000 **120,000** -

Banco Mercantil del Norte, S.A.

Línea de crédito otorgada por Banco Mercantil del Norte, S.A. por 280 millones el 01 de abril de 2013 a una tasa de TIIE más 4.25%. Esta línea vence el 31 de diciembre de 2013.

282,334 **279,409** -

Banco HSBC, S.A:

Línea de crédito otorgada por HSBC el 13 de Julio de 2013 a una tasa de TIIE más 4.50%. Esta línea vence el 08 de mayo de 2014.

100,000 **43,500** -

Grupo Financiero Inbursa, S.A.

Línea de crédito otorgada por Grupo Financiero Inbursa, S.A. por 52.8 millones el 13 de Julio de 2013 a una tasa de TIIE más 4.50%. Esta línea vence el 08 de mayo de 2014.

52,800 **52,800** -

AdmiMonex, S.A. Con garantía hipotecaria

Línea de crédito otorgada por AdmiMonex por \$200 millones de pesos el 13 de Junio del 2013 a una tasa de intereses del TIIE más 4.00%

176,013 **186,768** -

Banco Mercantil del Norte, S.A.

Línea de crédito otorgada por Banorte por \$104 millones el 26 de Junio de 2013 a una tasa de TIIE mas 5%.préstamos fueron renovados y vencen el 26 julio de 2013.

105,200 **104,000** -

Banco HSBC, S.A.

Línea de crédito otorgada por HSBC, S.A. por \$50 millones otorgada el abril de 2013 y vence el 31 de diciembre de 2013, devengando un interés de TIIE más 5.50%.

50,000 **50,000** -

Banco Santander, S.A.

Línea de crédito puente otorgada por Santander a partir del 1 abril de 2013 y vence el 31 de diciembre de 2014, devengando un interés de TIIE más 4.50%.

- **32,503** -

Banregio, S.A. Dos línea de crédito otorgadas por BANREGIO, S.A. por \$90 otorgada el 26 de abril con vencimiento el 16 de agosto de 2013, devengando un interés de TIE más 4%.	4,932	4,932	-
Banco Santander, S.A Líneas de crédito otorgadas por Banco Santander con garantía hipotecaria otorgados el 4 de abril del 2013 con vencimientos el 4 de abril de 2015 las cuales deben interés de TIE más 4.50%. Con garantía hipotecaria.			
Grupo Financiero Inbursa, S.A. Línea de crédito por 184 millones otorgada por Grupo Financiero Inbursa a partir del 1 abril de 2013 y vence el 31 de diciembre de 2013, devengando un interés de TIE más 4.50%. Con garantías hipotecarias.	540,924	530,533	-
HSBC, S.A. Dos líneas de crédito con HSBC, S.A., otorgadas el 1 de abril y 3 de mayo de 2013 y vencen el 31 de diciembre de 2013, devengando un interés de TIE más 5% y 4.5%.	392,247	184,000	-
HSBC, S.A. Línea de crédito con HSBC, S.A. otorgada el 1 de abril del 2013 y vence el 31 de diciembre del 2013, devenga intereses de TIE más 4.5%. Con garantía hipotecaria	200,000	300,000	-
Banco Mercantil del Norte, S.A. Línea de crédito otorgada por Banco Mercantil del Norte, S.A. por \$100 millones otorgada el 1 de Julio de 2013 y vence el 7 de diciembre de 2014, devengando un interés de TIE más 9%.	180,000	180,000	-
Bank of America Línea de crédito con Bank of America por \$272 millones otorgada el 1de abril de 2013 y vence el 31 de diciembre de 2013, devengando un interés de TIE más 4.00%. Con garantías hipotecarias.	100,000	100,000	-
Banco Mercantil del Norte, S.A. Línea de crédito con Banco Mercantil del Norte, S.A. por \$250 millones otorgada el 1de julio de 2013 y vence el 07 de diciembre de 2014, devengando un interés de TIE más 9.00%. Con garantía hipotecaria.	272,480	272,480	-
HSBC, S.A. Línea de crédito con HSBC, S.A .otorgada el 3 de mayo de 2013 y vence el 31 de diciembre de 2013, devengando un interés de TIE más 6.5%.	250,000	250,000	-
Vector Línea de crédito con Banco Nacional de México, S.A.otorgada el 1 de abril de 2013 vence el 31 de diciembre de 2013, devengando un interés de TIE más 4.5%.	550,042	550,041	-
Exim Bank Línea de crédito con Exim Bank otorgada el 1 de abril de 2013 y vence el 15 de octubre de 2015, devengando un interés de TIE más 5.00%.	9,712	9,712	-
Santander, S.A. Línea de crédito otorgada por Santander el 28 de Junio de 2013 a una tasa 3%. vence el 31 de Diciembre de 2013	6,429	6,429	-
Banco Santander, S.A. Línea de crédito otorgada por Santander el 28 de Junio de 2013 a una tasa 3%. vence el 31 de Diciembre de 2013	40,000	40,000	-
Grupo Financiero Inbursa, S.A. Línea de crédito otorgada por Grupo Financiero Inbursa, S.A. el 13 de Noviembre de 2013 a una tasa 10%. vence el 13 de abril de 2015	27,022	27,022	-
	209,119	54,237	-

Banco Santander, S.A. Línea de crédito otorgada por Santander el 21 de Septiembre de 2012 a una tasa 4%. vence el 21 de Septiembre de 2014	74,223	85,773	-
Banco Santander, S.A. Línea de crédito otorgada por Santander el 29 de marzo de 2012 a una tasa 4.5%. vence el 29 de marzo de 2014	243,364	243,364	-
Banco Itaú BBA, S.A. Línea de crédito con Itau (Institución financiera brasileña) otorgada el 20 de diciembre de 2011, con vencimiento el 21 de junio de 2013 a una tasa de interés de 19.56%.	209,103	165,336	-
Banco Bradesco, S.A. Línea de crédito con Banco Bradesco, S.A. (Institución financiera brasileña) otorgada el 23 de diciembre de 2011, con vencimiento el 27 de diciembre de 2017 a una tasa de interés de 7.73%.	506,597	511,873	-
Banco BNDES Línea de crédito con BNDES (Institución financiera brasileña) otorgada el 31 de agosto de 2010, con vencimiento el 16 de junio de 2016 a una tasa de interés de 12.75%.	1,272	1,285	-
Banco Indusval Línea de crédito con Indusval (Institución financiera brasileña) otorgada el 31 de Julio de 2012, con vencimiento el 28 de Agosto de 2014 a una tasa de interés de 6.12%.	32,522	33,586	-
Banco Industrial e Comercial, S.A. Línea de crédito con Banco Industrial e Comercial, S.A. (Institución financiera brasileña) otorgada el 28 de Diciembre de 2012, con vencimiento el 08 de abril de 2013 a una tasa de interés de 10.69%.	707	715	-
Banco Daycoval, S.A. Línea de crédito con Banco Daycoval, S.A. (Institución financiera brasileña) otorgada el 18 de Julio de 2011, con vencimiento el 27 de Noviembre de 2015 a una tasa de interés de 7.20%.	20,600	20,814	-
Banco Panamericano, S.A. Línea de crédito con Panamericano (Institución financiera brasileña) otorgada el 01 de enero de 2012, con vencimiento el 11 de Agosto de 2014 a una tasa de interés de 10.03%.	23,046	23,286	-
Banco HSBC, S.A. Línea de crédito con Banco HSBC, S.A. (Institución financiera brasileña) otorgada el 30 de abril de 2012, con vencimiento el 22 de octubre de 2013 a una tasa de interés de 7.55%.	27,187	27,470	-
Banco BBM, S.A. Línea de crédito con Banco BBM, S.A. (Institución financiera brasileña) otorgada el 28 de Octubre de 2011, con vencimiento el 28 de Diciembre de 2015 a una tasa de interés de 7.20%.	134,262	83,908	-
Banco ABC, S.A. Línea de crédito con ABC (Institución financiera brasileña) otorgada el 13 de Noviembre de 2009, con vencimiento el 05 de Diciembre de 2017 a una tasa de interés de 8.21%.	100,600	101,647	-
Banco Votorantim, S.A. Línea de crédito con Banco Votorantim, S.A. (Institución financiera brasileña) otorgada el 18 de enero de 2011, con vencimiento el 29 de octubre de 2013 a una tasa de interés de 7.83%..	129,406	118,896	-
Banco BTG Pactual, S.A. Línea de crédito con Banco BTG Pactual, S.A. (Institución financiera brasileña) otorgada el 31 de agosto de 2010, con vencimiento el 18 de noviembre de 2013 a una tasa de interés de 8.73%.	190,462	239,535	-

SOFOM Glez Villarreal Reconocimiento de adeudo a favor de SOFOM Glez Villarreal, según solicitud de reconocimiento de crédito.	30,578	-	-
Solida Administradora de portafolios S.A, Convenio de reestructura de crédito y reconocimiento de adeudo a la fecha del 13 de junio del 2014, por los portafolios F887 generados hasta esa fecha.	1,624,515	-	-
Solida Administradora de portafolios S,A Linea de Crédito otorgada por Solida Administradora de portafolios S.A. de C.V. el 13 de junio 2014 con vencimientos el 13 de Junio 2015 Tasa de interes de TIEE más 4%	133,787	-	-
Proyectos Adamantine, S.A. de C.V. SOFOM ENR Línea de crédito otorgada por Adamantine, S.A. de C.V. por \$25 millones otorgada el 27 de octubre de 2014 y vence el 27 de octubre de 2015, devengando un interés de 12%.	25,000	-	-

Intereses por pagar	2,909,904	1,342,394	239,742
Menos costos de emisión de deuda	(184,176)	(249,624)	(26,074)
Total de deuda	\$ 25,275,765	\$ 21,651,192	\$ 16,881,034
Porción circulante de la deuda a largo plazo	(25,275,765)	(21,651,192)	(2,586,343)
Menos costos de emisión de deuda a corto plazo	-	-	(49,755)
Menos costos de emisión de deuda a largo plazo	-	-	(223,820)
Deuda a largo plazo	\$ -	\$ -	\$ (14,021,116)

De acuerdo a la sentencia del Concurso Mercantil emitida el 13 de junio de 2014, la deuda a cargo de la Compañía denominada en moneda extranjera se convierte a pesos, al tipo de cambio de la fecha de la sentencia, y posteriormente se expresa en UDIS para efectos de dicho Concurso Mercantil, al tipo de cambio de la fecha de la sentencia. La deuda financiera que no cuenta con una garantía, no devengará intereses sin embargo la deuda garantizada devengará intereses de conformidad con sus condiciones originales.

Adicionalmente debido a la situación financiera de las subsidiarias en Brasil que se menciona en la Nota 29 y por el incumplimiento de pago de su deuda bancaria, durante 2014, ciertos bancos hicieron exigible la deuda directamente en México a Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. como tenedora de acciones de dichas empresas, por consiguiente Homex reconoció en sus estados financieros la deuda con los siguientes bancos: Deutsche Bank, Banco BBM, S.A., Banco BTG Pactual, S.A., Banco Votorantim, S.A., Banco Bradesco, S.A. y Banco Itaú, S.A. Dichas deudas forman parte del listado de acreedores de la Compañía en su proceso de Concurso Mercantil en México.

Limitaciones

Durante la vigencia de los financiamientos, las cláusulas restrictivas de algunos contratos de préstamos obligan a la Compañía y a sus subsidiarias que actúan como garantes, al cumplimiento con ciertas obligaciones, entre las que destacan limitaciones para cambios en el control accionario, limitación a incurrir o contratar deuda adicional que no cumpla con ciertas características establecidas en los contratos de crédito, limitación de venta de activos y venta de acciones del capital social de las subsidiarias, excepto que se reúnan ciertos requisitos, y limitación a pagos restringidos en donde se les prohíbe pagar cualquier dividendo o reembolsar capital a sus accionistas, excepto los que se hagan en nombre de las mismas compañías y las subsidiarias en garantía.

Las principales cláusulas restrictivas de las deudas requerían que la Compañía mantuviera (basado en la información financiera bajo NIIF):

- Mantener un capital contable mayor a \$13,800,000;
- Una proporción de cobertura de intereses (EBITDA/gasto financiero) mayor a 2.25 veces;
- Una proporción de apalancamiento (pasivo con costo/EBITDA) de menos de 3.75 a 1.0;
- Cobertura de cargos fijos consolidada mayor a 2.25 veces; y
- Requerimientos de utilidad neta mínima por las operaciones de la Compañía en Brasil.

Además existían restricciones aplicables a deuda adicional basadas en los niveles del EBITDA. En el evento de que la Compañía no cumpliera con alguna de las provisiones mencionadas arriba, habría una limitación resultante en su habilidad para pagar dividendos a los accionistas y la porción a largo plazo de la deuda se clasificará a corto plazo.

Al 13 de junio de 2014, fecha en que la Compañía entro en Concurso Mercantil y 31 de diciembre de 2013 la Compañía estaba en incumplimiento de las clausulas restrictivas financieras contenidas en sus contratos de financiamiento.

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

Las Senior Guaranteed Notes al 31 de diciembre de 2014 totalizan \$11,683,350 y vencen en 2015, 2019 y 2020. Dichas obligaciones contienen provisiones acerca de incumplimiento cruzado de limitaciones financieras. Específicamente el incumplimiento cruzado de limitaciones financieras indica que dentro de los casos de incumplimiento bajo las Senior Guaranteed Notes se incluirá cualquier incumplimiento por parte la Compañía o cualquier subsidiaria restringida sobre cualquier deuda, lo cual resultaría en la aceleración de dicha deuda antes de su fecha de vencimiento.

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 2014, 2013 y 2012 fue de 3.3205%, 3.7950% y 4.8450%, respectivamente. Las obligaciones denominadas en dólares y reales brasileños al 31 de diciembre de 2014 fueron convertidas a pesos utilizando un tipo de cambio de \$14.7180 y \$5.5103, respectivamente. Las obligaciones denominadas en dólares y reales brasileños al 31 de diciembre de 2013 fueron convertidas a pesos utilizando un tipo de cambio de \$13.0765 y \$5.5676, respectivamente. El tipo de cambio utilizado para convertir las obligaciones denominadas en dólares y reales brasileños al 31 de diciembre de 2012 fue de \$12.9880 y \$6.3608, respectivamente.

17.3 Deuda relacionada a prisiones

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

El 30 de septiembre de 2011, la Compañía subsidiaria CRS Morelos, firmó un contrato de financiamiento con Banobras por un monto total de \$3,900 millones para iniciar el proceso de construcción de un centro penitenciario federal en el estado de Morelos, como se describe en la Nota 8(4). Este financiamiento es sin recurso, por lo que los flujos de efectivo de la Compañía y sus subsidiarias de las otras divisiones y proyectos no se veían afectados por el financiamiento de la institución penitenciaria federal.

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

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

Al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012, la deuda relacionada con prisiones se integra como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ficade, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R.			
Línea de crédito con Ficade, S.A. de C.V. SOFOM, E.N.R. por \$400,000 millones de pesos, otorgada el 30 de diciembre de 2011, con vencimiento el 30 de diciembre de 2015 a una tasa de interés anual fija de 15.00%.	\$ -	\$ -	\$ 400,000
Préstamo bancario por un total de \$ 3.9 billones con Banobras, Banco Mercantil del Norte, S.A., Grupo Financiero Banorte y Banco Santander (México), S.A., Grupo Financiero Santander, por un plazo de 15 años a una tasa THIE más un margen equivalente a (i) 2.75% del 31 de enero de 2012 hasta el 31 de diciembre de 2012, (ii) 3.0% del 1 de enero de 2013 hasta el 31 de diciembre de 2014, (iii) 3.25% del 1 de enero de 2015 hasta el 31 de diciembre de 2019, (iv) 3.5% del 1 de enero de 2020 hasta el 31 de diciembre de 2022 y (v) 3.75% del 1 de enero de 2023 hasta el 30 de diciembre de 2027. El préstamo vence comenzando en 2013 hasta 2027.	-	-	2,687,853
Bank Of América México, S.A.			
Línea de crédito otorgada por Bank of America México, S.A. por \$385 millones el 23 de octubre de 2012 a una tasa THIE más 4.50%. Esta línea venció el 24 de abril de 2013.	385,000	385,000	385,000
Credix			
Línea de crédito otorgada por Credix el 1 de abril de 2013 a una tasa 30%. vence el 31 de diciembre de 2013	44,999	44,999	-
Fondo H			
Línea de crédito otorgada por Fondo H el 1 de abril de 2013 a una tasa 20.40%. vence el 31 de diciembre de 2013	29,079	29,088	
Intereses por pagar	122,087	5,256	24,662
Total deuda	\$ 581,165	\$ 464,343	3,497,515
Menos porción circulante de la deuda a largo plazo	(581,165)	(464,343)	(415,358)
Menos costos de emisión de deuda a corto plazo	-	-	(14,164)
Menos costos de emisión de deuda a largo plazo	-	-	(139,711)
Deuda a largo plazo	\$ -	\$ -	\$ 2,928,282

De acuerdo a la sentencia del Concurso Mercantil emitida el 13 de junio de 2014, la deuda a cargo de la Compañía denominada en moneda extranjera se convierte a pesos, y posteriormente se expresa en UDIS para efectos de dicho Concurso Mercantil, al tipo de cambio de la fecha de la sentencia. La deuda financiera que no cuenta con una garantía, no devengará intereses sin embargo la deuda garantizada devengará intereses de conformidad con sus condiciones originales.

Limitaciones

Durante la vigencia de los financiamientos las limitaciones financieras de la deuda relacionada a prisiones requería que las subsidiarias no restringidas cumplieran con ciertos términos, y restricciones, son las siguientes:

- Mantener su existencia legal y no cambiar su propósito principal,
- Pagar seguros sobre sus activos en construcción,
- Restricción de venta de activos,
- No hacer cambios en capital social,
- No tomar deuda adicional,
- No fusionarse o escindirse,
- Obtener certificaciones de la construcción en proceso,
- No pagar dividendos o reducción del capital social,
- No otorgar préstamos,
- El mantener una razón de cobertura de ingresos (ingresos netos de gastos operativos incluyendo impuestos/pasivo con costo incluido) al menos de 1.2,
- Un capital mínimo invertido en la entidad por la Compañía de por lo menos de \$1,300,000, y
- El saldo del préstamo se acelerará en caso de que la Compañía no cumpla con el contrato de construcción (incluyendo la terminación oportuna de la construcción de acuerdo a lo programado).

Al 13 de junio de 2014, fecha en que la Compañía entro en Concurso Mercantil y 31 de diciembre de 2013, la Compañía estaba en incumplimiento de las clausulas restrictivas financieras contenidas en sus contratos de financiamiento.

17.4 Arrendamientos capitalizables

Al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012, se tienen celebrados contratos de arrendamiento capitalizable de maquinaria y equipo por un período de 5 años. El saldo de arrendamientos capitalizables como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Arrendamientos financieros ejercidos con Bancomer, S.A. otorgados en junio de 2007 con vencimiento en enero de 2013 a una tasa de interés de TIIE más 0.8%.	\$ -	\$ -	\$ 2,372
Arrendamientos financieros ejercidos con Bancomer, S.A. otorgados en septiembre de 2008 con vencimiento en octubre de 2013 a una tasa de interés de TIIE más 0.8%.	-	-	12,260
Arrendamientos financieros ejercidos con Bancomer, S.A. otorgados en diciembre de 2008 con vencimiento en enero de 2014 a una tasa de interés de TIIE más 3.5%.	-	-	16,561
Arrendamientos financieros ejercidos con Bancomer, S.A. otorgados en marzo de 2009 con vencimiento en abril de 2014 a una tasa de interés de TIIE más 3.5%.	-	-	7,505
Arrendamientos ejercidos con Leasing Operations de México, S. de R.L. de C.V. otorgados en abril, mayo y agosto de 2010 con vencimientos en mayo 2014 a una tasa de interés descontada de 13.39%.	-	36,212	44,174
Arrendamientos financieros ejercidos con GE Financiera México, S.A. de C.V. otorgados en septiembre de 2010 con vencimiento en octubre del 2013 a una tasa de interés de 12.96%.	-	-	345
Arrendamiento financiero ejercido con GE Financiera México, S.A. de C.V. otorgado en agosto de 2011, con vencimiento en septiembre de 2016 a una tasa de interés de 7.18%.	-	52,029	53,738
Arrendamientos financieros ejercidos con Banco Itaú, S.A. (Institución financiera brasileña) otorgados de mayo a octubre de 2009 y de mayo hasta septiembre de 2010, con vencimientos de mayo a noviembre de 2013 a una tasa de interés de 18.48%.	-	133	1,546
Arrendamientos financieros ejercidos con Banco Bradesco, S.A. (Institución financiera brasileña) otorgados en noviembre y diciembre de 2009 así como en noviembre de 2010 y de enero a marzo de 2011, con vencimientos en noviembre y diciembre de 2012 y en marzo de 2014 a una tasa de interés de 16.97%.	3,985	3,985	20,799
Arrendamientos financieros ejercidos con Banco Consorcio, S.A. (Institución financiera brasileña) otorgados de julio hasta diciembre de 2010, con vencimientos de enero 2014 hasta noviembre de 2016 a una tasa de interés promedio de 23.91%.	109	109	716
Arrendamiento financiero ejercidos con GE Financiera México, S.A. de C.V. otorgado en septiembre de 2010, con vencimiento en octubre de 2013 a una tasa de interés de 8.18%.	62,205	143,589	-
Arrendamientos ejercidos con Leasing Operations de México, S. de R.L. de C.V. otorgados en abril, de 2013 con vencimientos en diciembre 2013 a una tasa de interés descontada de 9.92%.	113,467	35,000	-
Arrendamientos financieros ejercidos con Scotiabank México, S.A. de C.V. otorgados en abril de 2013 con vencimiento en 31 diciembre del 2013 a una tasa de interés de 8%.	39,965	36,260	-
Intereses por pagar	3,202	5,609	4,517
Total arrendamientos capitalizables	\$ 222,933	\$ 312,926	164,533
Porción circulante de los arrendamientos capitalizables a largo plazo			(110,473)
Total de arrendamientos capitalizables a largo plazo			\$ 54,060

De acuerdo a la sentencia del 13 de junio de 2014, la deuda denominada en moneda extranjera se convierte a pesos, y se expresa en UDIS para efectos del Concurso Mercantil al tipo de cambio de la fecha de la sentencia.

Limitaciones

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

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

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

Al 13 de junio de 2014, fecha en que la Compañía entro en Concurso Mercantil y 31 de diciembre de 2013 la Compañía estaba en incumplimiento de las clausulas restrictivas financieras contenidas en sus contratos de financiamiento.

17.5 Valores razonables

En la tabla de abajo se muestra una comparación por clase de instrumentos financieros de los valores en libros y valores razonables que se tiene en los estados de posición financiera consolidados al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012.

	Valor en libros			Valor razonable		
	2014	2013	2012	2014	2013	2012
Activos financieros						
Cuentas por cobrar	\$ 1,285,751	\$ 1,285,160	\$ 10,068,904	\$ 1,285,751	\$ 1,285,160	\$ 10,068,904
Instrumentos financieros derivados	-	-	8,738	-	-	8,738
Efectivo y equivalentes de efectivo	105,298	106,758	2,129,433	105,298	106,758	2,129,433
Efectivo restringido	-	-	137,696	-	-	137,696
Total activos financieros	\$ 1,391,049	\$ 1,391,918	\$ 12,344,771	\$ 1,391,049	\$ 1,391,918	\$ 12,344,771
Pasivos financieros						
Total deuda y arrendamientos capitalizables	\$ 26,079,863	\$ 22,428,461	\$ 20,115,632	\$ 26,079,863	\$ 22,428,461	\$ 20,814,154
Cuentas por pagar, acreedores por adquisición de terrenos y anticipos de clientes para futuras ventas	11,855,302	11,998,791	5,841,090	11,855,302	11,998,791	5,841,090
Instrumentos financieros derivados	-	-	676,550	-	-	676,550
Total pasivos financieros	\$ 37,935,165	\$ 34,427,252	\$ 26,633,272	\$ 37,935,165	\$ 34,427,252	\$ 27,331,794

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

- El efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar, cuentas por pagar y otros pasivos circulantes se aproximan a su valor en libros derivado de los vencimientos a corto plazo de estos instrumentos. A la fecha de venta de CRS Morelos cuenta por cobrar a largo plazo de CRS Morelos se media a valor razonable estimado.
- Los préstamos a largo plazo a tasa fija y variable son evaluados por la Compañía considerando las características de riesgo de los proyectos financiados. Basado en esta evaluación, se consideran los deterioros por las pérdidas esperadas de las cuentas por cobrar. Al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012, los valores en libros de dichas cuentas por cobrar, neto, no son materialmente diferentes de su valor razonable.
- Al 31 de diciembre de 2012, el valor razonable de las notas emitidas y bonos se basa en precios listados a la fecha de reporte. El valor razonable de instrumentos no listados, préstamos bancarios y otros pasivos financieros, obligaciones bajo arrendamientos capitalizables, así como cualquier otro pasivo financiero a largo plazo se estiman descontando los flujos futuros de efectivo utilizando tasas disponibles para deuda en términos similares, riesgo de crédito y vencimientos restantes.
- La Compañía celebró instrumentos financieros derivados con varias contrapartes, principalmente instituciones financieras como de grado de inversión. Los derivados fueron valuados usando técnicas de valuación con datos de mercado observables que son principalmente swaps de tasa de interés, swaps de capital y swap de moneda. Las técnicas de valuación más frecuentemente aplicadas incluyen modelos de swaps, utilizando cálculos de valor presente. Los modelos incorporarán varios datos fuente incluyendo la calidad crediticia de las contrapartes, fluctuación cambiaria y tasas de forward, curvas de tasas de interés y curvas de tasas de forward de los productos relacionados. Durante abril de 2013 los instrumentos financieros derivados fueron cancelados anticipadamente.

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

Jerarquía del valor razonable

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

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

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

Nivel 3: Técnicas que utilizan datos que no se basan en datos de mercado observables y que tienen un efecto significativo sobre el valor razonable.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 la Compañía no tiene instrumentos financieros derivados. Al 31 de diciembre de 2012, los instrumentos financieros derivados registrados a valor razonable eran los que se muestran a continuación:

Activos registrados a valor razonable:

	31 de diciembre de 2012	Nivel 1	Nivel 2
Cuenta por cobrar de CRS			
Morelos (a)	\$ 4,252,530	\$ -	\$ 4,252,530
Cap Forward 2019	8,738	8,738	-
	<u>\$ 4,261,268</u>	<u>\$ 8,738</u>	<u>\$ 4,252,530</u>

Pasivos registrados a valor razonable:

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

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

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

18. Prueba de deterioro en el crédito mercantil

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

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

Prueba de deterioro

Para efecto de la prueba anual de deterioro, el crédito mercantil registrado se asigna a las siguientes subsidiarias: "Casas Beta" (Casas Beta del Norte, S. de R.L. de C.V., Casas Beta del Centro S. de R.L. de C.V., Casas Beta del Noroeste S. de R.L. de C.V.) pertenecientes al segmento de interés social.

La Compañía realizó la prueba de deterioro anual al 31 de diciembre de 2013 y 2012. La Compañía considera la relación entre su capitalización de mercado y su valor en libros, entre otros factores, cuando revisa indicadores para deterioro.

El valor de recuperación de la unidad generadora Casas Beta ha sido determinado basado en el valor en uso calculado usando proyecciones de flujo de efectivo de presupuestos financieros aprobados por la Administración cubriendo un período de cinco años. Los flujos futuros proyectados han sido actualizados para reflejar la demanda de casas. La tasa de descuento aplicada a las proyecciones de flujos de efectivo es del 6.4% para 2012; 9.4% para 2013 hasta 2017. Los flujos más allá de un período de cinco años han sido extrapolados utilizando una tasa de crecimiento del 3.34% para 2012, que es la misma que la inflación esperada a largo plazo para México. Como resultado de este análisis, la Administración ha reconocido un deterioro equivalente al 100% del valor del crédito mercantil por el año de 2013.

Principales supuestos utilizados en los cálculos del valor en uso

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sensibilidad a cambios en los supuestos

Respecto a la determinación del valor en uso de las unidades generadoras de efectivo Casas Beta, la Administración considera que no existe un posible cambio en ninguna de las hipótesis claves que pudiera causar que el valor en libros pudiera exceder materialmente su valor de recuperación por el años de 2012.

Al 31 de diciembre de 2013, los flujos de efectivo generados por dichas unidades generadoras de efectivo fueron afectadas por el plan de reestructura, derivando con ello que el valor en libros del crédito mercantil excediera de su valor de recuperación. Por lo anterior, la totalidad del valor del crédito mercantil fue deteriorado. El valor del deterioro de \$731,861 se reconoció en los resultados del ejercicio 2013 dentro del rubro de otros gastos (ingresos de operación).

19. Cuentas por pagar

	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Proveedores	\$ 2,828,656	\$ 2,634,602	\$ 2,414,441
Líneas de crédito revolvente(1)(2)	5,423,676	4,927,389	999,262
Programa de fomento a la vivienda (3)	515,378	505,000	-
Instrumentos financieros derivados (4)	1,294,336	1,196,701	-
Otros acreedores y gastos provisionados	206,639	1,586,527	307,042
	<u>\$ 10,268,685</u>	<u>\$ 10,850,219</u>	<u>\$ 3,720,745</u>

(1) La Compañía estableció un fideicomiso que permite a sus proveedores y acreedores por adquisición de terrenos a obtener financiamiento con varias instituciones financieras, en parte a través de un programa de factoraje patrocinado por Nacional Financiera, S.N.C. (“Nafinsa”). En relación con este programa, la Compañía estableció un fideicomiso llamado Nacional Financiera S.N.C. Fiduciaria del Fideicomiso 80284 (AAA-Homex) con “Nafinsa”, que otorga una línea de crédito revolvente por \$1,500,000 con un fondo de garantía de \$137,696 (cuenta restringida de inversión). Durante 2013 dicho fondo de garantía fue aplicado por el Fideicomiso, la cual se presentaba como efectivo restringido en el balance hasta el 31 de diciembre de 2012. Aplicado bajo este programa, el fideicomiso AAA-Homex puede utilizar la línea de crédito Nafinsa para financiar una porción de las cuentas por pagar a los proveedores de la Compañía. Como se menciona en la Nota 2, el fideicomiso AAA-Homex es una subsidiaria que se consolida en la Compañía. Al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012, la Compañía adeuda \$1,395,885, \$1,298,117 y \$999,262, respectivamente.

(2) La Compañía obtuvo líneas de crédito para operaciones de factoraje de proveedores con diferentes instituciones bancarias, de las cuales se han dispuesto las cantidades que se detallan a continuación:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
International Financial Corporation (IFC)	\$ 942,355	\$ 942,355
Banco Mercantil del Norte (Banorte)	651,417	536,234
Banco HSBC	2,063,327	1,848,960
Banco Santander	370,692	301,723
	<u>\$ 4,027,791</u>	<u>\$ 3,629,272</u>

(3) Programa de fomento a la vivienda:

La Compañía participó en un programa de fomento a la vivienda con el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT); derivado de dicho programa la Compañía adeuda al 31 de diciembre de 2014 y 2013, un monto de \$515,378 y \$505,000, respectivamente.

(4) La Compañía poseía instrumentos financieros derivados contratados con Barclays Bank México, S.A., Credit Suisse AG, Banorte y HSBC los cuales fueron cancelados anticipadamente en abril de 2013, por dichas cancelaciones al 31 de diciembre de 2014 y 2013 se adeudan \$1,294,336 y \$1,196,701, respectivamente. (Ver Nota 17.1)

Los términos y condiciones de estas cuentas por pagar aplicaron durante 2012 como sigue:

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

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

De acuerdo a la sentencia del 13 de junio de 2014, la deuda denominada en moneda extranjera se convierte a pesos, y se expresa en UDIS para efectos del Concurso Mercantil al tipo de cambio de la fecha de la sentencia. La deuda que no cuenta con una garantía, no devengará intereses y la deuda garantizada devengará intereses.

20. Acreedores por adquisición de terrenos

	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Acreedores por adquisición de terrenos a corto plazo	\$ 1,203,447	\$ 828,471	\$ 935,749
Acreedores por adquisición de terrenos a largo plazo	\$ -	\$ -	\$ 12,413

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

De acuerdo a la sentencia del 13 de junio de 2014, la deuda denominada en moneda extranjera se convierte a pesos, y se expresa en UDIS para efectos del Concurso Mercantil al tipo de cambio de la fecha de la sentencia. La deuda que no cuenta con una garantía, no devengará intereses y la deuda garantizada devengará intereses.

21. Capital contable

a) El capital social al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012 se integra como sigue:

	<u>Número de acciones</u>	<u>Importe</u>
Al 31 de diciembre de 2014	335,869,550	\$ 425,444
Al 31 de diciembre de 2013	335,869,550	\$ 425,444
Al 31 de diciembre de 2012	335,869,550	\$ 425,444

b) Las utilidades retenidas incluyen la reserva legal. De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles, de las utilidades netas del ejercicio debe separarse un 5% como mínimo para formar la reserva legal, hasta que su importe ascienda al 20% del capital social a valor nominal. La reserva legal puede capitalizarse, pero no debe repartirse a menos que se disuelva la sociedad, y debe ser reconstituida cuando disminuya por algún motivo. El monto de la reserva legal al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012 fue de \$85,088, respectivamente, mismo que se encuentra incluido en el saldo de utilidades acumuladas.

c) Distribución de utilidades

Cuenta de utilidad fiscal neta (CUFIN)-

Al 31 de diciembre de 2014 la Compañía se encuentra en proceso de determinar el saldo actualizado de la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN). 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).

d) Reducciones de capital

Al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012, el saldo actualizado de la Cuenta de Capital de Aportación Actualizado (CUCA) asciende a \$5,093,804, \$4,894,123 y \$4,618,011. 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.

e) Al 31 de diciembre de 2012, la Compañía tenía un plan de opciones sobre acciones al personal que consiste en 897,868 opciones sobre acciones de la Compañía aprobadas, respectivamente.

Plan de opciones sobre acciones 2009 y 2007

Durante el 2013 la Compañía vendió las acciones que tenía en tesorería las cuales estaban asignadas al plan de opciones toda vez que los plazos de dicho plan prescribieron para ser ejercidas. Durante 2012 la Compañía no incrementó ninguna de las acciones relativas al plan de opciones sobre acciones; sin embargo, un total de 47,873 opciones del plan de opciones sobre acciones 2009 fueron ejercidas. Adicionalmente durante 2013, 897,868 de las opciones del plan de opciones sobre acciones 2009 fueron canceladas ya que el derecho a ejercer las mismas concluyó.

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

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

	<u>Opciones disponibles para asignación</u>	<u>Precio promedio de ejercicio (en pesos)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2012	897,868	43.54
Opciones sobre acciones canceladas	(897,868)	43.54
Saldo al 31 de diciembre de 2013	-	

No hubo costo de compensación relacionado al plan de opción de acciones durante el año terminado al 31 de diciembre de 2012.

“Phantom Plan” 2011

Durante 2011, la Compañía aprobó un nuevo plan de opciones, “Phantom Plan”, que consta de 965,596 opciones asignadas a los ejecutivos claves, y se considera como un plan de “beneficios de pasivo”. Este plan entró en vigor el 1 de enero de 2011 y los ejecutivos tenían derecho a ejercer una tercera parte de sus opciones totales concedidas por el año. El derecho de ejercer la opción

expiraba después de un año desde la fecha de la asignación o, en algunos casos, después de 180 días a partir de la salida de ejecutivo de la Compañía.

Las asignaciones se hicieron a un precio de ejercicio de \$56.88 pesos mexicanos y durante el 2013 y 2012, un total de 239,107 y 348,916 opciones de acciones fueron canceladas, respectivamente.

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

	<u>Opciones disponibles por asignar</u>	<u>Precio promedio de ejercicio (en pesos)</u>
Al 31 de diciembre de 2011	588,023	56.88
Opciones canceladas	<u>(348,916)</u>	<u>56.88</u>
Al 31 de diciembre de 2012	239,107	56.88
Opciones canceladas	<u>(239,107)</u>	<u>56.88</u>
Al 31 de diciembre de 2013	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

Al 31 de diciembre de 2012 el precio promedio de las opciones asignadas del “Phantom Plan” fue de \$0.29 por opción.

La Compañía no ejerció acciones ni tuvo un costo significativo con relación a este plan por el año terminado al 31 de diciembre de 2013 y 2012.

f) Durante el año terminando al 31 de diciembre de 2013 la Compañía vendió acciones propias por \$90,534, no hubo recompras de acciones durante 2013.

g) Al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012, la Compañía tenía 229,500, 229,500 y 1,127,368 acciones permanecían en tesorería respectivamente.

Los principales supuestos utilizados para calcular el valor razonable de las opciones de acciones por el año terminado el 31 de diciembre de 2012 fueron:

	<u>2012</u>
Tasa de dividendo esperado	0%
Volatilidad esperada	41.91%
Tasa de interés libre de riesgo	4.36%
Vida esperada de la opción	1 año
Modelo usado	Black Scholes Merton

22. Transacciones y saldos en moneda extranjera

a) Al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012, la posición monetaria en moneda extranjera es como sigue:

	31 de diciembre de 2014		31 de diciembre de 2013		31 de diciembre de 2012	
	Miles de dólares estadounidenses:	Miles de reales brasileños:	Miles de dólares estadounidenses:	Miles de reales brasileños:	Miles de dólares estadounidenses:	Miles de reales brasileños:
Activos monetarios	US\$ -	BR\$ 8,673	US\$ 42	BR\$ 15,385	US\$ 173	BR\$ 19,272
Pasivos monetarios	-	(492)	(927,699)	(476,457)	(906,586)	(249,539)
Posición pasiva, neta	US\$ -	BR\$ (461,073)	US\$ (927,658)	BR\$ (461,073)	US\$ (906,413)	BR\$ (230,267)
	\$	\$ (1,185,781)	\$ (12,120,033)	\$ (2,567,068)	\$ (11,772,492)	\$ (1,464,682)

De acuerdo a la sentencia de concurso mercantil fechada el 13 de junio de 2014, los pasivos monetarios en moneda extranjera (dólares) se convertirán a moneda nacional, al tipo de cambio a la fecha de la sentencia, la cual es de \$12.9815 para el dólar estadounidense y para el real brasileño, se expresa en UDIS para efectos del Concurso Mercantil al tipo de cambio de la fecha de la sentencia,

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

(Cifras en pesos)

	31 de diciembre de 2014	13 de junio de 2014	31 de diciembre de 2013	31 de diciembre de 2012
Dólar estadounidense	14,7180	12.9815	13.0765	12.9880
Real brasileño	5.5103	-	5.5676	6.3608

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

País	Moneda funcional o de registro	2014	2013	2012
México	Peso mexicano	\$ 1.0000	\$ 1.0000	\$ 1.0000
Brasil	Real brasileño	5.6778	5.9427	6.3608
India	Rupias	0.2185	0.2191	0.2381

23. Información por segmentos

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

Descripción general de los productos o servicios

La industria de los desarrolladores de vivienda en México se divide en tres sectores operativos dependiendo del costo de las viviendas: vivienda de interés social, vivienda media y vivienda residencial. Se considera que el precio de la vivienda de interés social fluctúa en un rango entre \$109 y \$541, en tanto que el precio de la vivienda media fluctúa entre \$541 y \$1,364, y el precio de la vivienda residencial es superior a \$1,364. Actualmente, la Compañía se enfoca en proporcionar a sus clientes vivienda de interés social y vivienda media. Por lo tanto, los segmentos operativos que se muestran con mayor detalle son los del segmento de vivienda de interés social y del segmento de vivienda media de acuerdo con los lineamientos de la NIIF 8.

El tamaño de los fraccionamientos de vivienda de interés social varía entre 500 y 20,000 viviendas, que por lo general se construyen en promedio en etapas de 300 viviendas cada una. Durante 2014, 2013 y 2012, el precio promedio de venta de las viviendas de interés social fue de aproximadamente \$363. Una vivienda de interés social típica incluye cocina, sala-comedor, de una a tres recámaras y un baño. El segmento de vivienda de interés social incluye los resultados de las operaciones de la Compañía en Brasil.

El tamaño de los fraccionamientos de vivienda media varía entre 400 y 2,000 viviendas, y por lo general se construyen en promedio en etapas de 200 viviendas cada una. Durante 2014, 2013 y 2012, el precio promedio de venta de las viviendas de tipo medio fue de aproximadamente \$872. Una vivienda media típica incluye cocina, comedor, sala, entre dos y tres recámaras y dos baños.

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

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

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

La siguiente tabla muestra los principales rubros de la información por segmentos por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012:

Año terminado al 31 de diciembre de 2014	Vivienda social	Vivienda media	Acuerdos de concesión	Servicios de construcción	Otros	Total
Ingresos	\$ 204,347	\$ 130,231	\$ -	\$ 1,260,184	\$ 94,544	\$ 1,689,306
Depreciación	35,634	22,709	-	219,749	16,486	294,578
Pérdida de Operación	(87,371)	(55,681)	-	(538,804)	(40,423)	(722,279)
Gastos por Interés	1,588,145	1,015,371	-	118,013	9,454	2,730,983

Año terminado al 31 de diciembre de 2013	Vivienda social	Vivienda media	Acuerdos de concesión	Servicios de construcción	Otros	Total
Ingresos	\$ 611,403	\$ 124,669	\$ 351,986	\$ 1,341,374	\$ 172,934	\$ 2,602,366
Depreciación	94,840	19,338	-	208,072	26,826	349,076
(Pérdida) utilidad de Operación	(38,009,004)	(7,784,977)	58,924	(1,087,972)	20,752	(46,802,277)
Gastos por Interés	510,316	131,523	110,610	45,760	16,290	814,499

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

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 (pérdida) de operación está registrada en cada segmento utilizando la misma base como la de ingresos. Los gastos financieros se asignan a cada segmento utilizando la misma base que los ingresos. Durante los años terminados al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la Compañía ajustó el valor de su inventario en proceso en cada uno de sus tres proyectos brasileños por lo que los saldos totales del inventario fueron ajustados por aproximadamente \$ 629,183 y \$152,111, respectivamente. Estos inventarios están relacionados con el segmento de interés social. Las pérdidas de los segmento de interés social y vivienda media se originaron por la reserva de los inventarios que se detallan en la Nota 10.

La Compañía tiene operaciones nacionales en México e internacionales en Brasil e India. Los activos de India y operaciones son inmateriales al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012. Las operaciones de la Compañía en Brasil iniciaron en 2010. La pérdida antes de impuestos de Brasil al 31 de diciembre de 2013 y 2012 asciende a \$746,478 y \$452,778, respectivamente y, tenía aproximadamente \$263,533 y \$263,533 de activos circulantes y \$1,085,573 y \$1,085,573 de activos no circulantes al 31 de diciembre de 2013 y 2012, respectivamente. Durante 2014 no se tuvieron operaciones en las subsidiarias de Brasil.

La Compañía no segrega su estado de situación financiera ni su estado de flujos de efectivo por segmento operativo, a excepción de los datos que comprenden el balance de los contratos de concesión, como se muestra a continuación, por los años de 2014 y 2013 no existen contratos de concesión:

	2012
Total activos	\$ 6,502,990
Total pasivos	5,232,203
Total capital	<u>\$ 1,270,787</u>

24. Gastos de operación

	2014	2013	2012
Gastos de administración (a)	\$ 394,456	\$ 7,742,983	\$ 1,349,180
Gastos de venta	<u>312,911</u>	<u>285,915</u>	<u>1,125,980</u>
	<u>\$ 707,367</u>	<u>\$ 8,028,898</u>	<u>\$ 2,475,160</u>

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

	2014	2013	2012
Sueldos y beneficios al personal	\$ 241,831	\$ 534,210	\$ 769,185
Gastos de oficina	19,355	64,823	93,755
Publicidad	14,560	10,804	56,467

(a) Los gastos de administración durante 2013 corresponden principalmente al incremento que tuvo la estimación para cuentas incobrables durante dicho ejercicio y la cual asciende a \$7,087,666.

25. Otros gastos (ingresos) de operación, neto

	2014	2013	2012
Utilidad en venta de subsidiarias	\$ -	\$ (2,421,231)	\$ -
Multas y recargos (1)	580,129	795,056	489,620
Deterioro crédito mercantil	-	731,861	-
Pérdida en venta de propiedad y equipo	1,993	2,076	4,784
Comisiones (2)	-	-	50,482
Costo de acciones del plan de opciones a empleados	-	88,123	-
Otros ingresos, neto	<u>181,787</u>	<u>(415,124)</u>	<u>(46,332)</u>
	<u>\$ 763,909</u>	<u>\$ (1,219,239)</u>	<u>\$ 498,554</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012, esta cuenta incluye posibles recargos fiscales derivados de provisiones fiscales inciertas por un monto de \$332,962, \$342,778 y \$ 242,126, respectivamente. (Ver Nota 27)

(2) Comisiones pagadas al INFONAVIT y al Registro Único de Vivienda ("RUV"), durante el proceso de aprobación del financiamiento para sus clientes. Las comisiones facilitan la venta de casas y la cobranza por lo que la Compañía las considera como parte de sus gastos de operación para facilitar la venta al cliente.

26. Gastos por intereses

	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Gastos por intereses del bono (1)	\$ 534,776	\$ -	\$ -
Otros gastos por interés	2,134,655	708,631	350,422
Comisiones y gastos por financiamiento	61,552	105,868	198,596
	<u>\$ 2,730,983</u>	<u>\$ 814,499</u>	<u>\$ 549,018</u>

(1) Durante 2014 los gastos por intereses del bono no se capitalizaron debido a que los activos calificables fueron llevados reservados al 100% de su valor a finales del ejercicio 2013. Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 los gastos por intereses del bono fueron capitalizados en su totalidad y ascienden a \$1,248,827 y \$1,371,968, respectivamente. (ver Nota 10).

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

Impuesto sobre la renta

El 11 de diciembre de 2013 se publicó en el Diario Oficial de la Federación el Decreto que reforma, adiciona y abroga diversas disposiciones fiscales, el cual tiene como fecha de entrada en vigor el 1º de enero de 2014 (Reforma Fiscal 2014). En dicho decreto se abrogan la Ley del IETU y la Ley del ISR vigentes hasta el 31 de diciembre de 2013, y se expide una nueva Ley de ISR.

Mediante la nueva Ley de ISR se generaron nuevos gravámenes, se eliminaron algunos regímenes y se modificaron algunos esquemas de acumulación y deducción, los cuales generarán a partir de 2014 efectos significativos, los cambios y efectos que pudieran afectar a la Compañía son principalmente por el Impuesto Sobre la Renta (ISR) sobre dividendos; Cambios en el esquema de acumulación de la LISR para enajenaciones a plazos (ventas en abonos); Cambios en el esquema de deducciones de los gastos por beneficios a los empleados en la LISR; Cambios en la determinación de la Participación de los Trabajadores en la Utilidad de las Empresas y eliminación del régimen de consolidación fiscal, a este último respecto la Compañía no consolida para efectos fiscales).

De acuerdo con la ley de impuestos mexicana, la Compañía está sujeta al Impuesto Sobre la Renta (“ISR”) y el Impuesto Empresarial a Tasa Única (“IETU”) y presenta sus declaraciones de impuestos por cada entidad en lo individual y los resultados fiscales son combinados en los estados financieros consolidados que se presentan.

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

Asimismo, de acuerdo con la legislación fiscal vigente durante 2013, las empresas debían pagar el impuesto que resultara mayor entre el ISR y el IETU. En los casos en que se causaba IETU, su pago se consideraba definitivo, no sujeto a recuperación en ejercicios posteriores.

Conforme a la ley de ISR vigente hasta el 31 de diciembre de 2013, la tasa de ISR para 2013 y 2012 fue del 30%, para 2014 sería del 29% y del 2015 en adelante del 28%. La nueva ley establece una tasa de ISR del 30% para 2014 y años posteriores.

El impuesto sobre la renta diferido al 31 de diciembre de 2014 incluye el efecto de este cambio.

La tasa vigente para 2013 y 2012 del IETU fue del 17.5%.

Impuesto Empresarial a Tasa Única (IETU)

Como se describe en el inciso anterior, a partir del 1 de enero de 2014 se abrogó la Ley del IETU.

El Impuesto Empresarial a Tasa Única (IETU) del período se calculaba aplicando la tasa del 17.5% a la utilidad determinada con base en flujos de efectivo, la cual resultaba de disminuir de la totalidad de los ingresos percibidos por las actividades a las que aplica, las deducciones autorizadas erogadas. Al resultado anterior se le disminuían los créditos de IETU, según lo establecía la legislación vigente.

Los créditos de IETU son importes que podían disminuirse del propio IETU; entre otros se incluían, las deducciones mayores de ingresos de años anteriores, el acreditamiento por salarios y aportaciones de seguridad social y deducciones de algunos activos como inventarios y activos fijos, durante el período de transición derivado de la entrada en vigor del IETU.

El IETU es un impuesto que coexistía con el Impuesto sobre la Renta (ISR), por lo tanto, hasta el 31 de diciembre de 2013, tenía el tratamiento siguiente:

- i. Si el IETU era mayor que el ISR del mismo período, la Compañía pagaba IETU. Para estos efectos, la Compañía reducía del IETU del período el ISR pagado en dicho período.
- ii. Si el IETU era menor que el ISR del mismo período, la Compañía pagaba ISR y no efectuaba pago de IETU por virtud del acreditamiento de dicho ISR.
- iii. Si la base de IETU era negativa, en virtud de que las deducciones excedían a los ingresos gravables, no existía IETU causado. El importe de dicha base multiplicado por la tasa del IETU era el monto del crédito fiscal aplicable en términos de la Ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única. A partir del ejercicio fiscal de 2010 y hasta 2013, el crédito de base negativa únicamente se podía acreditar contra el IETU de los ejercicios inmediatos posteriores. A partir de 1 de enero de 2014, se pierde el derecho de acreditar estos créditos.

a) Al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012 el ISR se integra como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
ISR:			
Corriente	\$ 144,025	\$ 605,010	\$ 1,491,993
Diferido	<u>189,920</u>	<u>(11,518,813)</u>	(383,589)
	<u>\$ 333,945</u>	<u>\$ (10,913,803)</u>	<u>\$ 1,108,404</u>

Para la determinación del ISR diferido al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012, la Compañía aplicó las diversas tasas que estuvieron vigentes y de acuerdo a sus fechas estimadas de reversión.

Al 31 de diciembre de 2012 las operaciones en Brasil generaron pérdidas antes de impuestos de \$681,163 e impuestos de \$36,567, que se calcularon y pagaron bajo las leyes fiscales de Brasil. Por los años 2014 y 2013 no se generaron operaciones en las subsidiarias de Brasil.

b) La conciliación de la tasa legal del ISR y la tasa efectiva expresada como un porcentaje de la utilidad antes de ISR por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012, es:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	%	%	%
Tasa legal:	30	30	30
Más :			
Gastos no deducibles	(5)	(5)	6
Efectos de la inflación	-	-	(1)
Pérdidas fiscales reservadas	(15)	(3)	5
Efecto de ISR diferido por incremento en tasas	-	-	1
Tasa efectiva	<u>10</u>	<u>22</u>	<u>41</u>

c) Los principales conceptos que originan el saldo del activo (pasivo) por ISR diferido al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012, son:

	Estados consolidados de situación financiera			Estados consolidados de resultados		
	2014	2013	2012	2014	2013	2012
ISR Diferido						
Efecto de pérdidas fiscales por amortizar.	\$ 3,787,818	\$ 2,946,295	\$ 1,341,291	\$ 841,523	\$ 1,605,004	\$ 733,222
Otras cuentas por pagar	787,118	575,130	202,807	211,989	372,323	44,392
Estimación para cuentas incobrables	1,845,545	2,114,534	29,388	(268,989)	2,085,146	(4,019)
Pasivos por obligaciones laborales	1,338	1,338	1,752	-	(414)	159
Impuesto al activo por recuperar	-	-	9,815	-	(9,815)	(338)
Participación de los trabajadores en las utilidades	247	247	(56)	-	303	(20,282)
Otros pasivos	77,930	81,173	120,199	(3,243)	(39,026)	101,194
Instrumentos financieros derivados	-	-	205,665	-	(205,665)	-
Cuentas por cobrar	(351,841)	(351,841)	(1,567,945)	-	1,216,104	(1,426,212)
Obra en proceso, inventarios inmobiliarios y pasivo adicional (1)	4,594,398	4,291,572	(3,441,226)	302,826	7,732,798	893,623
Propiedad y equipo	101,283	68,814	(4,311)	32,470	73,125	62,033
Pagos anticipados	24,214	(12,906)	(1,711)	37,120	(11,194)	(183)
Impuesto sobre la renta diferido pasivo, neto.	\$ 10,868,052	\$ 9,714,356	\$ (3,104,332)	\$ 1,153,696	\$ 12,818,689	\$ 383,589
Reserva de valuación de obras en proceso	1,299,875	1,299,875	-	-	1,299,875	-
Reserva de valuación de pérdidas fiscales	1,343,615	-	-	1,343,615	-	-
Total de Impuesto sobre la renta diferido activo (pasivo), neto.	\$ 8,224,562	\$ 8,414,481	\$ (3,104,332)	\$ (189,919)	\$ 11,518,814	\$ 383,589
ISR Diferido activo	\$ 10,126,241	\$ 10,579,665	\$ 1,702,977			
ISR Diferido pasivo	(1,901,679)	(2,165,183)	(4,807,309)			
	\$ 8,224,562	\$ 8,414,481	\$ (3,104,332)			

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

	2014	2013	2012
Balance al 1 de enero	\$ 8,414,482	\$ (3,104,332)	\$ (3,622,225)
(Gasto) ingreso de impuesto a la utilidad durante el año actual registrado en resultados	(189,920)	11,518,814	383,589
Otras cuentas	-	-	(752)
Efectos en capital contable:			
Impuesto sobre la renta diferido relacionado a los cambios en el valor razonable de los instrumentos financieros derivados	-	-	171,853
Impuesto sobre la renta diferido relacionado a la pérdida cambiaria de los Senior Guaranteed notes que califican como cobertura por instrumentos financieros derivados	-	-	(36,797)
Efectos en capital contable	-	-	135,056
Saldo al 31 de diciembre	\$ 8,224,562	\$ 8,414,482	\$ (3,104,332)

d) Al 31 de diciembre de 2014, las pérdidas pendientes de amortizar por los próximos diez años ascienden a \$16,919,184. 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 2014, sin embargo, la Administración de la Compañía, de forma conservadora, ha decidido constituir una reserva sobre el efecto diferido activo que genera las obras en proceso y las pérdidas fiscales por \$1,299,875 y \$1,343,615 al 31 de diciembre de 2014 y 2013.

Las cifras al 31 de diciembre de 2014 y las fechas de vencimiento se muestran a continuación:

Año de expiración	2014
2018	\$ 309,174
2019	632,105
2020	952,990
2021	2,359,491

2022	2,441,626
2023	5,780,258
2024	4,443,540
	<u><u>\$ 16,919,184</u></u>

El efecto fiscal de las pérdidas fiscales por amortizar mencionado anteriormente es de aproximadamente \$5,075,755, \$4,140,453 y \$2,083,694, respectivamente. La Compañía ha reconocido \$3,787,818, \$2,946,295 y \$1,341,291 en pérdidas fiscales por amortizar al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012. Los importes no reconocidos se refieren principalmente a las posiciones fiscales inciertas, además de los descritos a continuación.

Adicionalmente, para sus operaciones en Brasil la Compañía ha acumulado pérdidas pendientes de amortizar al 31 de diciembre de 2012 por \$372,735. En Brasil, las pérdidas nunca expiran pero no pueden ser re-expresadas y están limitadas al 30% del ingreso gravable por cada año. Debido al proceso legal de quiebra en que se encuentran actualmente dichas compañías, el total de las mismas no fue reconocido como impuesto sobre la renta diferido activo al 31 de diciembre de 2012.

e) La Compañía ha adoptado determinadas posiciones en su declaración anual de impuestos, que se clasifican como posiciones fiscales inciertas con fines de información financiera dentro del rubro Provisión para posiciones fiscales inciertas. Específicamente, las posiciones fiscales inciertas tomadas se refieren a la interpretación de la Compañía a artículos de la Ley de ISR, con respecto a la inclusión de ciertas deudas en el cálculo del ajuste anual por inflación, y la deducción de la tierra por los desarrolladores de vivienda. Al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012, las posiciones fiscales inciertas ascienden a un pasivo de corto plazo adicional por un monto de \$3,219,766, \$2,986,870 y \$2,309,059, respectivamente. La Compañía considera este pasivo como un pasivo a corto plazo debido a que podría ser exigible a cualquier fecha que sea requerida y no podrán ser compensadas contra las pérdidas fiscales acumuladas.

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

Descripción	Saldo inicial	Importes cargados al impuesto del año		Probables recargos reconocidos en otros gastos de operación		Saldo final
2014	\$ 2,986,870	\$	58,050	\$	174,846	\$ 3,219,766
2013	\$ 2,309,059	\$	335,023	\$	342,788	\$ 2,986,870
2012	\$ 1,599,642	\$	467,291	\$	242,126	\$ 2,309,059

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

Al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012, no existía pasivo por impuestos diferidos que pudiera haber sido pagado por las utilidades no remitidas de las subsidiarias de la Compañía, asociadas o negocios conjuntos. La Compañía ha determinado que las utilidades no distribuidas de sus subsidiarias, asociadas o negocios conjuntos no serán distribuidas en un futuro cercano.

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

No existen diferencias temporales relacionadas a utilidades no distribuidas, al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012, por subsidiarias en el extranjero, negocios conjuntos o asociadas ya que han tenido pérdidas.

28. Compromisos y contingencias

Compromisos por arrendamientos operativos

Al 31 de diciembre de 2012, se tenían celebrados contratos de arrendamiento operativo de maquinaria y equipo por un período de 5 y 6 años. Los pagos mínimos obligatorios de estos contratos se muestran a continuación:

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

El importe cargado a los resultados derivado de arrendamientos operativos por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012, fue de \$45,738.

Garantías de construcción

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

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

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

Compromisos

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

KS Realty tiene obligaciones y otras deudas o créditos por aproximadamente 1,600 millones de rupias (\$36 millones de dólares aproximadamente) que la Compañía pagará en cinco parcialidades, la primera en la fecha de cierre (por 50 millones de rupias) y las siguientes cuatro en seis, catorce, veinte y treinta y seis meses después de la fecha de cierre por 388 millones de rupias cada una. Las condiciones a ser alcanzadas para llevar a cabo este contrato no fueron realizadas y el acuerdo de inversión fue cancelado a partir de julio de 2012. La Compañía ha tomado la decisión de posponer sus esfuerzos para entrar al mercado de vivienda en India y como resultado ha cerrado su oficina en dicho país y está llevando a cabo las acciones necesarias para finalizar sus operaciones en India, tales como el pago a acreedores y proveedores. Al cierre del ejercicio 2014 la Compañía concluyó con dicho proceso.

Otras Contingencias

- La Compañía tiene diversas controversias de orden jurídico como resultado del curso normal del negocio de la construcción. La Compañía considera que el resultado final de esas controversias no tendrá un impacto adverso en los estados financieros de la Compañía.
- 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; por lo tanto los años fiscales desde 2008 están sujetos a una posible revisión.

29. Negocio en Marcha

Los años 2013 y 2014 fueron un gran reto para Homex, ya que la Compañía fue severamente afectada por los cambios en la industria de vivienda en México. Los cambios en la industria de vivienda iniciaron en el año 2011 y continuaron en 2012 y 2013. Previo al año 2011, las políticas públicas de vivienda favorecían la construcción de desarrollos habitacionales en grandes extensiones de tierra típicamente fuera de las áreas urbanas, ya que el principal enfoque de las políticas de vivienda era la reducción del déficit de vivienda. Como resultado de ello, los desarrolladores de vivienda, incluido Homex, estaban enfocados e incentivados a construir desarrollos habitacionales extendidos ya que la mayoría de las viviendas eran horizontales, por lo tanto estos desarrollos estaban localizados típicamente fuera de los principales centros urbanos de las ciudades y por ende la reserva territorial que se adquiría estaba localizada fuera de las ciudades. Esta reserva territorial era útil para construir desarrollos habitacionales en el segmento de interés social que el gobierno (a través del enfoque de las políticas de vivienda) demandaba. A través de los años, conforme los desarrollos de vivienda y ciudades crecieron, el gobierno básicamente identificó dos problemáticas: i) el costo de construir infraestructura en los municipios y hacer el mejor uso de dicha inversión ii) problemas sociales tales como costos de traslado, los cuales en algunas ciudades estaban creciendo exponencialmente de una manera que ya no era sostenible. Para revertir esta tendencia, en 2011, los cambios en las políticas de vivienda iniciaron.

El principal cambio inició con el establecimiento de políticas que proponían la re-densificación de ciudades contemplando la reutilización de infraestructura urbana. El enfoque del nuevo gobierno era el regular la creación de comunidades al incrementar la densidad para apoyar e incentivar beneficios económicos, sociales y ambientales para las familias mexicanas y el país. Esta transición fue de gran reto para los desarrolladores de vivienda en general y en particular para Homex, ya que para aumentar la densidad se requería la construcción de vivienda vertical donde el ciclo de construcción es naturalmente más largo al mismo tiempo que el capital inicial a invertir es mayor.

Desde 2011, consciente de la importancia de estos cambios, la Compañía empezó a trabajar arduamente para adaptar su modelo de negocio y estrategias para cumplir con las políticas y reglas de vivienda, transformando nuestros proyectos para que fueran elegibles para el programa de subsidio de vivienda en apoyo a las familias de bajos ingresos en México. El programa de subsidio de vivienda fue utilizado como la principal herramienta para la implementación de las nuevas políticas de vivienda por las autoridades. En Homex, iniciamos la transición de nuestra oferta de vivienda hacia la construcción de viviendas verticales en 2011 y fuimos exitosos en esta transición ya que logramos que el 40% de nuestra oferta de vivienda fuera vertical hacia finales del año 2011, cuando en 2010 solo el 5% eran viviendas verticales. Sin embargo, a pesar del logro exitoso de cambiar rápidamente nuestra oferta de producto, fuimos afectados por las implicaciones que este cambio tuvo en nuestro modelo de negocio, ya que la construcción de edificios departamentales de hasta 4 pisos de alto requieren el doble de tiempo para ser construidos y las unidades no pueden ser cobradas hasta que el edificio completo ha sido terminado, lo cual se compara negativamente al modelo de negocio anterior donde la cobranza de unidades se podía realizar de manera individual.

En 2012, cambios más significativos fueron hechos a las reglas del programa de subsidios de vivienda de la Comisión Nacional de Vivienda (“CONAVI”) para que una vivienda fuera elegible para subsidios. El gobierno anunció nuevos elementos al sistema de puntaje, incluyendo una sesión de educación financiera para que el cliente entendiera el funcionamiento de su hipoteca, así como la primera etapa de un sistema de categorización para los desarrollos habitacionales que utilizaba la ubicación como el principal indicador, al mismo tiempo que anunció que el presupuesto de subsidios se asignaría por igual entre viviendas verticales y horizontales.

Durante 2012, uno de los factores que tuvo mayor impacto en la industria de vivienda fue el retraso administrativo relacionado con el Registro Único de Vivienda (“RUV”) y el sistema de puntaje nuevo implementado por la CONAVI, así como, lo que la Compañía considera una distribución dispar de subsidios entre vivienda vertical y horizontal, donde el compromiso inicial de la pasada Administración Pública Federal fue el de asignar hasta el 50% del total de los recursos para vivienda vertical, mientras que solo aproximadamente el 14% fue efectivamente distribuido para vivienda vertical durante 2012. Esta situación agravó aún más la difícil transición a un modelo de negocio con un ciclo de capital más largo causando un retraso importante en la cobranza de nuestras viviendas verticales vendidas con un subsidio, ya que durante 2012 nuestra oferta de producto vertical ya representaba el 55% de nuestra oferta de producto total.

Adicionalmente, durante el último trimestre del 2012 el entendimiento de la Compañía fue que existía el compromiso para anticipar recursos del presupuesto de subsidios de 2013 para financiar las ventas de viviendas verticales realizadas durante 2012. Sin embargo, estos fondos no fueron proporcionados oportunamente lo cual impactó la capacidad de la Compañía para cerrar las ventas de viviendas verticales en el año 2012, teniendo también una repercusión importante en el capital de trabajo que se utilizaría para financiar las actividades de construcción durante 2013.

En febrero de 2013, bajo la nueva Administración Pública, el Presidente Peña Nieto anunció la Política Nacional de Vivienda la cual estaba basada en cuatro estrategias (i) lograr una mejor coordinación inter-institucional, (ii) transición hacia un modelo de desarrollo urbano inteligente y sustentable, (iii) reducir el déficit de vivienda, y (iv) asegurar acceso a vivienda digna para todos los mexicanos. Las cuatro estrategias serían coordinadas por la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU), una entidad nueva que fue creada para este propósito. La política de vivienda de 2013 mantuvo varios de los objetivos de la Administración anterior, sin embargo, se crearon nuevas metas tales como una mejor coordinación y vigilancia entre las distintas entidades de viviendas y la expansión de financiamiento y subsidios de gobierno a una población creciente.

En junio de 2013, los detalles de la nueva política de vivienda fueron publicados donde se incluía entre otros puntos, un cambio significativo a las reglas de subsidio de CONAVI para que una vivienda fuera elegible para un subsidio. Básicamente, el gobierno anunció, implementó y aplicó un riguroso sistema de puntaje para categorizar la reserva territorial (los cuales con el tiempo se convertirían en proyectos habitacionales), los proyectos habitacionales y viviendas, basado en la ubicación, amenidades, densidad y competencia. De acuerdo a las nuevas políticas establecidas, no toda la reserva territorial de Homex era elegible para los subsidios de vivienda, por lo tanto una parte de nuestra reserva territorial tuvo una revaloración lo cual afectó nuestros resultados financieros.

Como resultado de los cambios de política de vivienda, las reglas de operación del programa federal de subsidio a la vivienda controlado por CONAVI también priorizaba el desarrollo de unidades verticales, que, en conjunto con el sistema de puntaje topaban el precio de venta a un punto muy bajo haciendo que cualquier proyecto que no tuviera el puntaje requerido o con oferta solamente horizontal no fuera económicamente rentable.

Así mismo, por los cambios en el sector de vivienda y la aversión al riesgo de los bancos comerciales, el sector de vivienda experimentó la falta de acceso a financiamiento. Esto colocó a Homex en una posición difícil, ya que no obtuvo financiamiento para completar y terminar sus proyectos.

Todos estos cambios e implicaciones tuvieron un efecto dominó en nuestras operaciones, el riesgo asociado con el sector se incrementó y las agencias calificadoras realizaron la baja en la calificación crediticia de las compañías públicas del sector, lo cual aceleró que algunos de nuestros créditos no cumplieran con algunas obligaciones financieras, por lo tanto, algunos de nuestros acreedores iniciaron procedimientos legales, los cuales en algunos casos resultaron en la posesión forzosa de activos de la Compañía, principalmente relacionados con la reserva territorial y derechos de cobro de viviendas, lo cual afectó aún más nuestra habilidad para continuar con nuestras operaciones.

En octubre de 2013, las subsidiarias en Brasil solicitaron ante las autoridades competentes apegarse al proceso de Concurso Mercantil para reestructurar su deuda, esto debido a los problemas financieros que dichas compañías tenían y su operación era ya inviable. Así mismo, la CAIXA económica federal decidió sustituir a Homex como constructor en aquellos proyectos donde le había otorgado financiamiento y asignó un nuevo constructor para que concluyera las obras. Con fecha 15 de septiembre de 2014 se hizo pública la quiebra (“Falencia”) de las subsidiarias en Brasil, lo cual fue publicado en el “Diário da Justiça Eletrônico - Caderno Judicial - 1ª Instância – Capital, São Paulo, Ano VII - Edição 1733”. Derivado de esto la Compañía decidió deteriorar el inventario de obra en proceso por \$629.183 millones de pesos al 31 de diciembre de 2013 contra el resultado de dicho ejercicio, quedando un inventario de \$187.3 millones de pesos compuesto principalmente por costo de terrenos. Estos terrenos fueron adjudicados por el Administrador Judicial de la quiebra, así como el inventario de materiales los cuales pondrá a subasta para liquidar pasivos de la Compañía.

Para el cierre del año 2013, la Compañía en conjunto con sus asesores técnicos y principales acreedores, realizamos la evaluación de nuestros inventarios principalmente considerando las nuevas reglas emitidas por la SEDATU, el tiempo de recuperación de la inversión adicional necesaria para realizar la rentabilidad y la rentabilidad misma de los desarrollos de acuerdo al plan de reestructura, elaborado en conjunto con, y validado, por los asesores financieros de los principales acreedores de la Compañía; mismo que a la postre fue expuesto a nuestros acreedores como parte del proceso de Concurso Mercantil con el objetivo de que éstos se sumaran al Convenio Concursal. De tal forma que, sobre el valor del inventario que no cumpliera con las reglas de la SEDATU, o que no se apegara (se incluyera) al plan de reestructura se constituyó una reserva hasta por el 100% de su valor. Por lo tanto, con excepción de \$3,955 millones los cuales fueron registrados directamente en el costo de ventas por ser atribuibles a obras realizadas en terrenos que no cumplieron con las reglas de la SEDATU, se creó una reserva de \$183 y \$30,494 millones durante 2014 y 2013 respectivamente, atribuible a las inversiones en tierra y obra en proceso que no se apegan al plan de reestructura aprobado por los acreedores, y un remanente de terreno que no cumple con las reglas de la SEDATU. El valor en libros de los inventarios después de dicho ajuste es de \$6,535 y \$7,039 millones de pesos durante 2014 y 2013, respectivamente, los cuales se identificaron y apegan exclusivamente al plan de reestructura de la Compañía.

El 30 de abril de 2014, presentamos una petición para iniciar un proceso de Concurso Mercantil pre acordado ante la corte federal en Culiacán. La petición fue presentada con una plan de reestructura pre acordado (mencionado anteriormente) y apoyado por un grupo de acreedores los cuales representaban en conjunto, más del 50% de los pasivos vigentes de la Compañía que presentaban la petición de Concurso Mercantil. El 13 de junio de 2014, el juez federal aceptó la solicitud y declaró a Homex y a algunas de sus subsidiarias en Concurso Mercantil.

La nueva ley que contempla los procesos de Concurso Mercantil en México fue publicada y efectiva el 10 de enero de 2014 y contempla un periodo inicial de seis meses, con dos periodos de extensión de 90 días (bajo ciertas reglas y circunstancias) para completar el proceso y lograr una reorganización y reestructura o en su defecto iniciar un proceso de liquidación. El 7 de abril de 2015, obtuvimos la segunda y última extensión de 90 días para la etapa de conciliación bajo el proceso de Concurso Mercantil vigente. La extensión fue otorgada por el Juez del Concurso Mercantil y fue apoyada por más del 75% de los acreedores de la Compañía. Durante el periodo de extensión, se ha continuado con las negociaciones con nuestros acreedores para lograr un acuerdo final en beneficio de todos nuestros accionistas.

El proceso de elaboración del plan de reestructura de la Compañía ha sido largo y complejo, sin embargo, creemos que hemos logrado avances importantes con el apoyo de nuestros acreedores en beneficio de todas las partes relacionadas de la Compañía. El 6 de mayo de 2015, la Compañía anunció la firma de un Acuerdo de Reestructura con un comité informal integrado por ciertos acreedores no afiliados de las notas emitidas por la Compañía en dólares estadounidenses (el Comité "Ad Hoc") así como la publicación del Plan de Negocios de la Compañía. El Acuerdo de Reestructura, entre otras cosas, da el marco de preparación para el Convenio Concursal, el cual fue presentado durante el mes de mayo, y que incluye; (1) la conversión de créditos no garantizados (otros salvo ciertos créditos estatutarios) en el capital reorganizado de la Compañía; (2) opciones de acciones para acreedores no garantizados que podrán ser ejercidas una vez que se cumplan ciertas condiciones de valuación, (3) la propuesta de aportación de nuevo capital comprometido por \$1,500 millones de pesos, sujeto a ciertas condiciones, el cual se emitirá en la forma de un bono convertible, que será suscrito por ciertos miembros del Comité Ad Hoc, Proyectos Adamantine, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R. ("Adamantine"), otros acreedores y ciertos miembros del equipo directivo, y (4) un plan de incentivos para el equipo directivo de la Compañía que se basará principalmente en métricas de desempeño operativo que serán previamente acordadas, para alinear los objetivos del equipo directivo hacia los intereses de los nuevos accionistas de Homex. La propuesta de inversión de nuevo capital por \$1,500 millones, junto con las líneas de crédito revolvente por \$1,850 millones que serán otorgadas por Adamantine y sus afiliadas, le darán a la Compañía el capital necesario para que reactive sus operaciones, pueda financiar mejoras relevantes de largo plazo y darle un margen de liquidez suficiente para que la Compañía pueda ejecutar su plan de negocios integral.

El Acuerdo de Reestructura y el Plan de Negocios de la Compañía establecen el marco para la implementación del Convenio Concursal de la Compañía y así lograr la salida del proceso de Concurso Mercantil, al mismo tiempo que se reactiven las operaciones de la Compañía. El 19 de junio de 2015, la Compañía y el señor Conciliador presentaron ante el juzgado que lleva el Concurso Mercantil, el Convenio Concursal de la Compañía (y sus subsidiarias en Concurso) que incluye la adhesión de la mayoría de sus acreedores, lo cual es un importante avance hacia el final del proceso legal.

En 2015 hemos logrado grandes avances para la reactivación de nuestros proyectos de vivienda. En enero firmamos un contrato de crédito revolvente por \$500 millones, con Proyectos Adamantine, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R. (Adamantine). En marzo, Lagatus, S.A. de C.V. (Lagatus), una compañía relacionada con Adamantine, adquirió del Banco Nacional de México, S.A. ("Banamex"), adquirió la mayoría de los créditos otorgados por Banamex a Homex, los cuales fueron reconocidos en la lista definitiva de acreedores por \$2,069.8 millones. Así mismo, Lagatus accedió a incrementar en \$250 millones la línea de crédito revolvente para reiniciar y completar la construcción de los proyectos de vivienda inicialmente fondeados por los créditos puente otorgados por Banamex. A través de esta línea de crédito podemos continuar y completar el desarrollo de 19 proyectos habitacionales. Adicionalmente, como fue anunciado el 29 de abril de 2015, Homex recibió las ministraciones iniciales de cuatro líneas de crédito previamente aprobadas por Banco Santander (Grupo Financiero Santander México, S.A.B.de C.V.), a través de estas ministraciones la Compañía espera reactivar un portafolio habitacional compuesto por cuatro proyectos. Por último, en abril de 2015 firmamos un acuerdo integral con INFONAVIT, el cual, entre otras cosas, permite a la Compañía reiniciar su participación en los programas hipotecarios de INFONAVIT. Éste es un importante logro para nosotros ya que la relación con INFONAVIT es esencial para la reactivación de los proyectos de la Compañía.

Es importante mencionar, que los proyectos de la Compañía, incluyendo aquellos que serán financiados por Adamantine y los nuevos desarrollos de vivienda proyectados (nuestra reserva territorial) en el plan de negocios, están completamente en línea con las políticas de vivienda en México. Tenemos la tecnología de construcción y un equipo experimentado para construir desarrollos verticales de calidad. Con un enfoque de análisis de rentabilidad de abajo hacia arriba, fuentes de capital diversificadas como lo son las líneas de crédito de Adamantine, un plan de reserva territorial que requiere un apalancamiento bajo y menor capital.

Homex tiene la oportunidad de salir de su proceso de Concurso Mercantil con una estructura de capital mejorada y una operación flexible y simple que la posiciona en la industria como un jugador importante y preparado para enfrentar los retos por venir, en beneficio de los miles de clientes que han confiado en Homex y en su equipo, un equipo que ha estado comprometido para levantar a Homex y reanudar sus operaciones.

30. **Eventos subsecuentes**

Financiamientos

El 29 de abril de 2015 la Compañía obtuvo los fondos de la línea de crédito previamente aprobada con Lagatus, S.A. de C.V. (Compañía afiliada a Proyectos Adamantine, S.A. de C.V. SOFOM. E.N.R.) por \$100 millones de pesos.

Demandas legales

Apelaciones en contra de la sentencia de reconocimiento, graduación y prelación del Concurso Mercantil de Grupo Homex.

1.- El 20 de febrero de 2015, la Secretaria de Hacienda y Crédito Público, realizó una apelación para solicitar el reconocimiento de un monto de \$4,153 millones de pesos adicionales a lo ya reconocido en la sentencia del Concurso Mercantil ante el Juez Primero de Distrito, en Culiacán, Sinaloa, México. La Compañía realizó todas las defensas disponibles ante el tribunal y estamos en espera de la resolución de la apelación. La Compañía y los abogados estiman tener una resolución favorable ya que tenemos el antecedente de haber ganado un juicio de las mismas características.

2.- El 13 de marzo de 2015, GE Capital, CEF México, S. de R.L. de C.V., presentó una apelación para que se le reconozca un monto de \$49 millones de pesos adicionales a lo ya reconocido en la sentencia de Concurso Mercantil ante el Juez Primero de Distrito, en Culiacán, Sinaloa, México. La Compañía realizó todas las defensas disponibles ante el tribunal y estamos en espera de la resolución de la apelación. La Compañía y los abogados estiman tener una resolución favorable.

3.- El 27 de marzo de 2015, Grupo Financiero Banorte en su carácter de fiduciario del Fideicomiso F887 realizó una apelación para que sea reconocido un crédito a favor de éste por un monto de \$632 millones de pesos ante el Juez Primero de Distrito, en Culiacán, Sinaloa, México. La Compañía realizó todas las defensas disponibles ante el tribunal y estamos en espera de la resolución de la apelación. La Compañía y sus abogados estiman tener una resolución favorable.