Construyendo con Sentido común

INFORME ANUAL 2009

HOMEX

HOMEX

uyendo
ido común

PERFIL DE LA COMPAÑÍA

Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. (Homex o la Compañía) es una empresa verticalmente integrada enfocada en los sectores de vivienda de interés social y vivienda media en México. Constituida en Culiacán, Sinaloa, en 1989, Homex se inició con el desarrollo de áreas comerciales, y gradualmente se enfocó en el diseño, la construcción y comercialización de viviendas. Para finales de 1996, la Compañía tenía operaciones en cuatro ciudades del noroeste; un año después, ya operaba en diez ciudades, con lo cual fortaleció su presencia en la región. Al 31 de diciembre de 2009, Homex tenía operaciones en 34 ciudades ubicadas en 21 estados de la República.

La Compañía es, además, una de las constructoras de vivienda con mayor diversidad geográfica en el país y tiene una posición líder en los cuatro mercados más importantes del país: Área Metropolitana de la Ciudad de México, Guadalajara, Monterrey y Tijuana. Homex a su vez, es el desarrollador de vivienda más grande con base en el número de viviendas vendidas, ingresos y utilidad neta.

NUESTRA VISIÓN

Construir comunidades exitosas.

NUESTRA MISIÓN

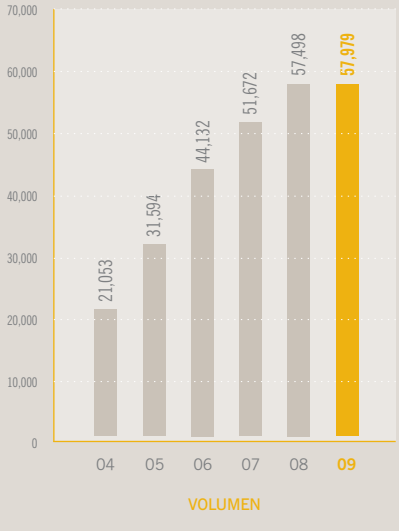
Mejorar la forma de vida de nuestra comunidad con desarrollos inmobiliarios de calidad. Compromiso, responsabilidad, comunicación clara, abierta y honesta son nuestros valores, incorporando innovación y vanguardia a nuestro trabajo diario.

Datos Financieros Sobresalientes

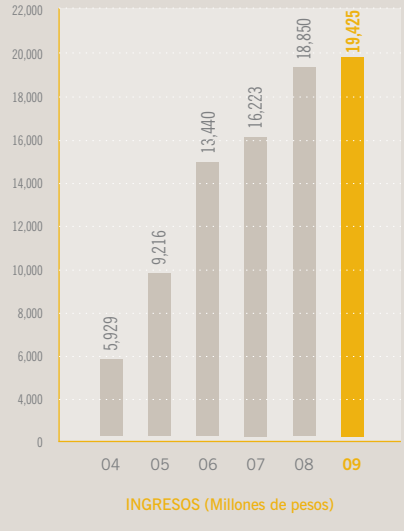
Doce meses terminados el 31 de diciembre,

DATOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS SOBRESALIENTES (MILES DE PESOS)	2009	2008	% cambio
Volumen (Unidades)	57,979	57,498	0.8%
Ingresos	$ 19,425,182	$ 18,850,496	3.0%
Utilidad bruta	$ 6,346,893	$ 6,353,946	-0.1%
Utilidad de operación	3,840,137	$ 3,976,300	-3.4%
Gasto por intereses neto	$ 928,079	$ 607,791	52.7%
Utilidad neta	$ 1,829,927	$ 1,619,007	13.0%
UAFIDA[1]	$ 4,352,068	$ 4,351,923	0%
Margen bruto	32.7%	33.7%	
Margen de operación	19.8%	21.1%	
Margen de utilidad neta	9.4%	8.6%	
Margen UAFIDA	22.4%	23.1%	
Utilidad por Acción	$ 5.50	$ 4.72	
UAFIDA/ Interés neto	4.7x	7.2x	
Cuentas por cobrar (días), fin de periodo	242	226	
Rotación de inventario (días), fin de periodo	391	384	
Rotación (sin tierra) de inventario (días), fin de periodo	70	66	
Rotación de cuentas por pagar (días)	95	181	
Deuda Neta/ UAFIDA	1.6x	1.5x	

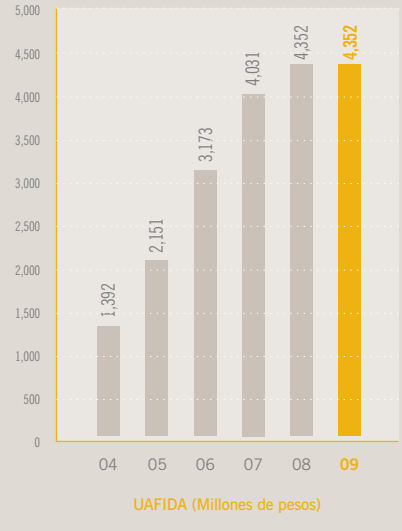
Utilidad bruta y Utilidad de operación y sus respectivos margénes son presentados ajustados por la aplicación de la NIF D-6 "Capitalización del Costo Integral de Financiamiento".
Gasto por intereses neto, incluye la capitalización del costo integral de financiamiento registrado en el inventario y costo de ventas.
(1) La UAFIDA se define como utilidad neta más depreciación y amortización, costo integral de financiamiento neto, gasto por impuesto sobre la renta, gasto por reparto de utilidades a los empleados y capitalización de intereses.



VOLUMEN



INGRESOS (Millones de pesos)



UAFIDA (Millones de pesos)

Nuestra historia

89
Homex se constituye en Culiacán, Sinaloa.

91
Homex se expande al segmento de vivienda de interés social.

92
Se inicia la expansión hacia otros estados.

93
Se intensifican la planeación estratégica y la expansión geográfica.

97
Presencia de la Compañía en la décima ciudad.

99
ZN Mexico Funds adquiere una posición minoritaria.

02
Equity International Properties adquiere una posición minoritaria.

03
Homex se expande al desarrollo de vivienda media.

04
Se realiza la oferta simultánea de acciones tanto en la NYSE, como en la BMV.

05
Adquisición de Beta
Emisión de Bono de US$250 millones a 10 años.

06
Institucionalización de la Compañía. Nuevas adiciones al equipo directivo.

07
Compras de nueva tecnología de construcción basada en moldes de aluminio.

08
Nuevas divisiones de Internacional y Turismo.
Implementación de estrategias innovativas en mercadotecnia.

09
5to Aniversario como Compañía Pública y 20 años de operaciones continuas.
Entrega de primeras casas en Brasil.

Cobertura actual

Ciudades del Edo. de México (3)
Guadalajara
Puebla
Tijuana
Cd. Juárez
León
Monterrey
Mexicali
Culiacán
Querétaro
Acapulco
Hermosillo
Morelia
Saltillo
Torreón
Cancún
Durango
Veracruz

Tuxtla Gutiérrez
Ensenada
Xalapa
Mazatlán
Nuevo Laredo
Cuernavaca
Córdoba
Pachuca
Puerto Vallarta
La Paz
Coatzacoalcos
Los Cabos
Playa del Carmen
Rosarito

Estado de México
Jalisco
Puebla
Baja California

Chihuahua
Guanajuato
Nuevo León
Sinaloa
Querétaro
Guerrero
Sonora
Michoacán
Coahuila
Quintana Roo
Durango
Veracruz
Chiapas
Edo. de México
Tamaulipas
Morelos
Hidalgo
Baja California Sur

34 Ciudades . 21 Estados

76.5% DE LA POBLACIÓN EN MÉXICO CUBIERTA POR NUESTRAS OPERACIONES

El éxito requiere compromiso y uso de todos nuestros sentidos.

ESTIMADOS ACCIONISTAS Y AMIGOS

Ninguno de nosotros quiere seguir escuchando acerca de lo desalentador que fue 2009 desde el punto de vista económico. Todos estamos al tanto de los factores orientados al crédito que han alterado las vidas de las personas alrededor del mundo… casi todas las industrias han enfrentado dificultades. Ya basta. En este documento tenemos buenas noticias sobre Homex y nuestro futuro, las cuales queremos compartir con ustedes.

Llevamos 20 años consecutivos de crecimiento ininterrumpido en nuestras operaciones en México.

Viendo el vaso medio lleno, 2009 fue un año emocionante para Homex, ya que celebramos nuestro quinto aniversario como empresa pública… seguimos siendo la única desarrolladora de vivienda mexicana listada en la Bolsa de Valores de Nueva York (NYSE)… y, lo que es más importante para todos nosotros, llevamos 20 años consecutivos de crecimiento ininterrumpido en nuestras operaciones aquí en México. A lo largo de este periodo hemos reportado resultados sólidos, lo que nos ubica como el desarrollador de vivienda más grande del país y, al mismo tiempo, nos permite cumplir con nuestra misión de mejorar la forma de vida de nuestras comunidades a través de desarrollos inmobiliarios accesibles y de calidad que han permitido a más de 300,000 familias hacer realidad el sueño de poseer su propia casa.

Fieles a nuestra misión, concebida hace 20 años y honrada hasta la fecha, enfrentamos 2009 con nuestra tenacidad y disciplina características, pero también nos hemos dado cuenta de que hay algo igualmente importante en el exitoso negocio de Homex: somos una compañía con sentido común. Tenemos la capacidad de advertir oportunidades en donde otros perciben retos… para mantenernos abiertos a nuevas ideas y estar abiertos al cambio… para entender la realidad de la vida de negocios y adaptarnos como seres humanos, generando oportunidades de negocio en una forma armónica.

El éxito requiere compromiso y uso de todos nuestros sentidos… en algunos casos, de nuestro sexto sentido. Como leerán a continuación, nuestra finalidad es proporcionar la sustancia que está detrás del uso de nuestros sentidos.

SENTIDO 01
VISTA

Homex ve más allá de lo obvio.

El analizar nuestro desempeño de los últimos cinco años, demuestra nuestra inquebrantable dedicación a una planeación estratégica de largo plazo y a un crecimiento sostenido. Esta es la misma visión sobre la cual fundamos Homex, y la cual seguimos todos los días.

57,979 unidades.

NUESTRA AGUDA VISIÓN NOS COLOCA EN UNA POSICIÓN DE LIDERAZGO DENTRO DE LA INDUSTRIA.

En 2009 celebramos nuestro quinto aniversario como empresa pública y es sorprendente lo que hemos sido capaces de lograr.

En 1989, cuando constituimos nuestra compañía, advertimos el gran potencial y las necesidades del sector de la industria de vivienda en México, por lo que asumimos el compromiso de convertirnos en un líder respetable dentro de la industria nacional y, al mismo tiempo, con aspiraciones globales. Desde el comienzo reconocimos la importancia de ser un ciudadano corporativo, al mismo tiempo que desarrollamos nuestro plan de negocios con miras a la rentabilidad, sin olvidar nuestra responsabilidad con la comunidad para mejorar el nivel de vida de las personas a las que servimos.

La tarea no siempre fue fácil. México no tenía el mismo compromiso con la vivienda que vemos actualmente. Como uno de los primeros promotores organizados en el mercado, hemos observado cómo la industria ha crecido y progresado con respecto a sus inicios modestos y fragmentados. En nuestro primer año de operaciones se otorgaron menos de 100,000 créditos hipotecarios en el país y nosotros contribuimos a la mezcla con sólo 116 viviendas. El viaje a lo largo de las últimas décadas ha sido increíble. Ahora somos el desarrollador de vivienda más grande de México, con la edificación de 57,979 unidades en 2009.

Nuestra aguda visión nos ha colocado en esta posición de liderazgo dentro de la industria. En 2009 celebramos nuestro quinto aniversario como empresa pública y es sorprendente lo que hemos sido capaces de lograr desde el 29 de junio de 2009, fecha de la oferta simultánea de acciones en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV) y la Bolsa de Valores de Nueva York (NYSE). Este importante acontecimiento nos ayudó a transformar Homex en una marca mucho más grande y en una compañía mucho más exitosa, al tiempo que nos permitió difundir mejor nuestro compromiso conforme a los más altos estándares de gobierno corporativo.

Un vistazo a los últimos cinco años permite advertir nuestro esmero para crecer y el compromiso con nuestra sólida visión. Durante este tiempo hemos tomado decisiones estratégicas encaminadas al crecimiento; destaca especialmente la adquisición en 2005 de Casas Beta, la sexta desarrolladora de vivienda más importante de México. Esta operación contribuyó de manera muy importante a lograr volúmenes y un incremento de dos dígitos en nuestros ingresos, además de que nos permitió convertirnos en un participante líder en la industria. De igual manera, dicha transacción posibilitó un crecimiento de 50 por ciento en nuestra reserva territorial, lo que nos posicionó para las oportunidades del mercado y el éxito continuo.

En 2005 adquirimos Casas Beta, la sexta desarrolladora más importante de México, contribuyendo para convertirnos en lider de la industria.

Asimismo, nos enfocamos en el crecimiento orgánico aquí en México, con la vista puesta en los mercados atractivos que proveen oportunidades de crecimiento continuo. En 2009, nuestra presencia se expandió a 34 ciudades y 21 estados, lo que significa un considerable crecimiento en relación con las 28 ciudades y los 17 estados en los que teníamos operaciones durante 2004. En sólo cinco años hemos asegurado en forma diversificada nuestro lugar en México, que actualmente cubre tres cuartas partes de la población total del país. Hemos mantenido la diversidad en nuestras operaciones para poder adaptarnos a las cambiantes condiciones del mercado y aplicar nuestra visión en el futuro.

Al revisar los últimos cinco años vemos que las fuerzas que han impulsado nuestro éxito son el arduo trabajo y la dedicación de nuestros 14,641 trabajadores, muchos de los cuales han estado con nosotros desde nuestros inicios. Gracias a ellos hemos sido capaces de crear una visión y unos objetivos a largo plazo para la compañía y esperamos confiados lo que el futuro nos depare.

SENTIDO 02
OIDO

HOMEX
CONSTRUYENDO CON SENTIDO COMÚN

Escuchando para triunfar.

El escuchar a todos nuestros socios estratégicos, es la fuente de nuestro modelo de negocio. El entender las necesidades y demandas de nuestros clientes y accionistas nos permite ser más responsivos, más eficientes y nos ayuda, también, a crear un portafolio de productos de calidad y atractivo.

19,425 millones de pesos generados en ingresos.

ES CRUCIAL PARA EL ÉXITO DE NUESTRO NEGOCIO ESCUCHAR A TODOS LOS GRUPOS DE INTERÉS.

El crecimiento en el segmento de interés social ha sido determinante para nuestro éxito, contribuyendo con 91.2% de nuestros volúmenes en 2009.

Cuando nuestros grupos de interés hablan, nosotros escuchamos, lo cual ha sido crucial para el éxito de nuestro negocio. Al entender las necesidades de otros y del mercado somos capaces de hacernos cargo de aquellos que hacen posible nuestro negocio. Para adaptarnos al cambio y construir nuestra marca se ha requerido algo más que simplemente advertir las tendencias del mercado. No ha sido sólo el escuchar las voces de las tendencias del mercado sino también el formular las preguntas correctas lo que nos ha ubicado en una posición de liderazgo en el mercado. En alianza con nuestros clientes, trabajadores, proveedores y accionistas, hemos alcanzado el éxito, incluso en momentos adversos.

Cuando iniciamos operaciones nos enfocamos en el segmento de vivienda media, donde las tendencias del mercado y de los créditos hipotecarios mostraban grandes oportunidades, potencial para sustentabilidad y, quizás, márgenes más elevados. Esto nos sirvió mucho, pero en 1992, cuando se reformó el INFONAVIT, actualmente el principal proveedor de créditos hipotecarios en México, comenzamos a centrarnos en el mercado de vivienda de interés social. En ese entonces, el INFONAVIT estaba otorgando apenas 89,033 créditos hipotecarios, pero para 2009 el crecimiento había sido exponencial, con el otorgamiento de aproximadamente 448,000 créditos. Advertimos la necesidad de los mercados, que requerían más viviendas de interés social, por lo que cambiamos nuestra mezcla de producto y nuestro modelo de negocios con la finalidad de satisfacer la demanda. A la vez, fuimos capaces de aprovechar la oportunidad que nos brindaba el INFONAVIT. El crecimiento de la vivienda de interés social ha sido determinante para nuestro éxito, ya que este segmento contribuyó con 91.2 por ciento de nuestros volúmenes en 2009. Ha sido el segmento óptimo y la clave para nuestro crecimiento.

Durante los últimos años, el INFONAVIT y el FOVISSSTE han continuado brindando un apoyo sin paralelo al mercado de la vivienda. Ambas instituciones han manejado eficazmente el mercado hipotecario de México considerando tanto el entorno económico siempre cambiante como la capacidad de las personas de participar en programas de financiamiento a largo plazo para así servir mejor al mercado y a nosotros, los desarrolladores de vivienda. Al mismo tiempo, en Homex estamos evaluando continuamente nuestro portafolio de productos para alinearlo a los planes de los proveedores de créditos hipotecarios y, de este modo, reforzar e incrementar nuestra participación de mercado en los estratos más rentables de los segmentos de vivienda de interés social y vivienda media.

Constantemente estamos evaluando nuestros prototipos para garantizar que nuestras viviendas tengan atributos de vanguardia en terminos de sustentabilidad, medio ambiente y sociedad.

Como compañía vemos más allá de las tendencias del mercado y nos comunicamos directamente con nuestros clientes. En 2009 continuamos poniendo especial atención a las necesidades y preferencias de nuestros clientes, lo que nos permitió adaptar nuestra mezcla de producto para poder atenderlos mejor… tanto en términos de prototipos de vivienda como de diseño de comunidades. Constantemente estamos evaluando nuestros prototipos para garantizar que nuestras viviendas tengan atributos de vanguardia en términos de sustentabilidad, medio ambiente y sociedad. En 2008 implementamos un programa a la medida, mediante el cual nuestros clientes pueden elegir entre más de 70 opciones, incluyendo acabados exteriores e interiores, de tal manera que hagan suya la vivienda desde que se construye hasta el momento de habitarla. El hecho de permitir que nuestros clientes añadan un toque personal ha mejorado nuestras ventas y, de manera importante, nuestro reconocimiento de marca entre clientes potenciales.

Con ellos en mente, durante el año lanzamos un call center que nos permitió brindar un mejor servicio a los clientes existentes, además de apoyar al área de ventas para los clientes potenciales. Lo anterior ha demostrado ser una herramienta efectiva para satisfacer las necesidades del cliente y, a la vez, reducir nuestros costos de ventas y mercadotecnia. Durante 2009, un total de 8 por ciento de nuestras ventas anuales se generaron a través de este call center.

Nuestros accionistas han demostrado ser aliados y recursos valiosos para Homex. Nuestros inversionistas están siempre bien informados, por lo que se muestran siempre deseosos de darnos opciones y asesoría para dirigir mejor nuestra compañía y perfeccionar nuestro desempeño, por lo que queremos agradecer su apoyo. Entendemos la importancia de alcanzar un crecimiento sustentable y rentable. Hace más de un año comenzamos a implementar medidas proactivas y políticas de inversión conservadoras para lograr un crecimiento continuo, así como mejoras en la generación de efectivo y el capital de trabajo. Estamos trabajando diligentemente para alcanzar estos objetivos y nos sentimos estimulados frente al futuro, siempre con los intereses de nuestros accionistas en mente.

SENTIDO 03
GUSTO

Tenemos buen gusto.

Es importante tener buen gusto, para identificar lo que es más atractivo para nuestros clientes y mejor para nuestra visión de largo plazo.

140 proyectos operando en 2009.

TENER BUEN GUSTO SIGNIFICA MEJORAR NUESTROS PRODUCTOS Y MODERNIZAR PROCESOS.

Nuestro programa de TI nos provee de toda la información crítica necesaria para cada proyecto, ayudándonos a tomar decisiones eficientes en todos los niveles de la organización.

Para nosotros, lo más importante es tener buen gusto, actuar con sensatez para identificar lo que es mejor para nuestra compañía y lo que resulta más atractivo para nuestros clientes. A lo largo de 2009 hemos identificado varias formas de mejorar nuestro negocio sin por ello descuidar nuestro compromiso de reducir costos. Tener buen gusto significa mejorar nuestros productos para que sean los mejores en la industria, además de modernizar nuestros procesos de negocios de manera que podamos cumplir con lo prometido y, así, asegurar nuestra reputación a largo plazo en la industria de vivienda.

Detrás de cada producto que entregamos está un equipo de operaciones único. A medida que hemos ido creciendo nos hemos percatado de la importancia de nuestros sistemas de información, que nos proveen de los datos y las herramientas que necesitamos para administrar nuestras diversificadas operaciones. Al 31 de diciembre de 2009 estábamos operando más de 140 proyectos a lo largo de más de 3,000 kilómetros de distancia, sin mencionar nuestras operaciones internacionales, todo lo cual es manejado mediante nuestro robusto sistema de tecnologías de la información (TI).

Nuestro programa de TI desarrollado en casa nos permite contar con todos los datos necesarios para un proyecto para poder tomar decisiones eficientes en todos los niveles de la organización. Gracias a nuestros programas de TI estamos ciertos de nuestra capacidad para replicar nuestro modelo de negocios alrededor del mundo. En 2009 adoptamos con éxito nuestra plataforma de tecnología de información en nuestras operaciones en Sao Jose Dos Campos, Brasil.

Otro diferenciador clave de Homex es su proceso de construcción. Desde 2007 hemos difundido ampliamente nuestra preferencia por la tecnología de moldes de aluminio. Al igual que nuestro sistema de TI, dicha tecnología está hecha a la medida para satisfacer nuestras necesidades particulares y nos permite generar las eficiencias que nos distinguen. Con nuestra tecnología de moldes de aluminio hemos sido capaces de proporcionar a nuestros clientes viviendas de calidad a un ritmo más rápido, con menos actividades de reproceso y con menos desperdicio de material. Además, esta innovación nos ayuda a mejorar nuestras prácticas en materia ambiental, al reducir la cantidad de madera utilizada durante la construcción. En 2009 continuamos ampliando el uso de los moldes, de modo tal que ahora los empleamos en el 55 por ciento de nuestros proyectos de construcción.

Nuestra tecnología de moldes de aluminio proporciona a nuestros clientes viviendas de calidad al mismo tiempo que eficientamos nuestro sistema constructivo.

Además de que seguiremos enfocados en mantener una posición de liderazgo dentro de la industria de vivienda, continuaremos afinando nuestro buen gusto para brindar calidad a nuestros clientes a través del uso de nuestras innovadoras y mejores prácticas en la industria.

SENTIDO 04
OLFATO

HOMEX
CONSTRUYENDO CON SENTIDO COMÚN

Olfateando nuevas oportunidades.

Nos enorgullecemos de aprovechar las nuevas oportunidades en cuanto éstas surgen, tanto en México como en el extranjero.

Brasil, primer proyecto internacional.

NUESTRO CRECIMIENTO DERIVA DE OLFATEAR NUEVAS OPORTUNIDADES.

Seleccionar nuevos mercados no es una tarea fácil, pero nuestro equipo la lleva a cabo de la mejor manera.

El crecimiento deriva de olfatear la esencia de nuevas oportunidades de negocio y asumir los riesgos frente a los cuales otros se muestran renuentes. En Homex nos enorgullecemos de aprovechar las nuevas oportunidades en cuanto éstas surgen, tanto en México como en el extranjero. Algunas de ellas son potencialmente provechosas; otras terminan por no serlo, pero desde 2006, cuando lanzamos nuestro Equipo de Expansión Internacional, nos hemos esforzado por identificar las mejores oportunidades alrededor del mundo para replicar nuestro modelo de negocios. De manera similar, a partir de que comenzó nuestra División de Turismo en 2008, el personal ha estado identificando atractivas localidades para construir segundas viviendas o viviendas vacacionales para extranjeros.

Seleccionar nuevos mercados no es una tarea fácil, pero nuestro equipo la lleva a cabo muy bien. En ocasiones, esto implica incursionar en la región de manera individual y, en otras, asociarse con una compañía que ya esté haciendo negocios en el área. Hemos descubierto que, para que nuestro modelo tenga éxito en nuevas latitudes, debe tener atributos similares a los de México, lo que incluye una demanda significativa de vivienda, los datos demográficos indicados, inversión en el mercado hipotecario y respaldo del mismo, adversidad al riesgo financiero, estabilidad política y disponibilidad de materiales para la construcción.

Como resultado de nuestra cautelosa investigación, identificamos a Brasil como nuestro primer proyecto internacional, para el cual entregamos las primeras viviendas en 2009. Nuestras operaciones internacionales en Brasil comenzaron con un proyecto de vivienda de interés social consistente en 1,300 unidades. A finales de 2009 estábamos también en negociaciones para iniciar un proyecto piloto en India, el primero en esa región.

En 2009 advertimos muchas señales alentadoras en Brasil y consideramos que este país nos brinda una gran oportunidad para el futuro. Brasil es muy similar a México en lo que se refiere a las condiciones demográficas, incluyendo una población numerosa (casi del doble que la de México) y un gran déficit de vivienda en el segmento de interés social. El país tiene también un sólido apoyo del gobierno en lo relativo a créditos hipotecarios, a través del programa Minha Casa Mihna Vida, una iniciativa de vivienda para el segmento de interés social dedicada a proporcionar aproximadamente 3 millones de viviendas en todo Brasil. Asimismo, en esta nación han disminuido las tasas de interés a razón de casi 12 por ciento, en comparación con las tasas altas de 40 por ciento vistas a finales de los 90's. Se espera que las tasas de interés se reduzcan aún más en el corto plazo.

El proyecto en Brasil refuerza nuestra capacidad para apalancar nuestro éxito en México y, así, concretar nuevas oportunidades en otros mercados. En los años próximos continuaremos evaluando cautelosamente estos nuevos mercados sin perder nuestro enfoque en México, nuestro principal mercado. Queremos garantizar que todos los proyectos que emprendamos agreguen valor a nuestros accionistas.

También hemos identificado nuevas oportunidades para ampliarnos dentro de México a través de un segmento poco explorado durante mucho tiempo, el de los turistas y compradores de segundas viviendas. En los últimos años se ha visto gradualmente a México como una alternativa atractiva y menos cara para los extranjeros en busca de una segunda vivienda. Consecuentemente, en 2008 lanzamos nuestra División de Turismo y, desde entonces, hemos centrado nuestros esfuerzos en una localidad de primer nivel: Los Cabos, una región a la que los extranjeros reconocen cada vez más como ideal, debido a sus amenidades locales y a su proximidad con Estados Unidos.

Todos los días nos despertamos y olfateamos las nuevas oportunidades que tenemos por delante… y son muchas. Nos sentimos verdaderamente orgullosos de los logros obtenidos desde nuestros inicios en 1989 y estamos a la espera de las nuevas oportunidades para expandirnos con cautela y, en cualquier caso, con la firme convicción de agregar valor a los intereses de nuestros accionistas.

Estamos a la espera de nuevas oportunidades para expandirnos con cautela y con la firme convicción de agregar valor a los intereses de nuestros accionistas.

SENTIDO 05
TACTO

Tocando y enriqueciendo vidas.

Fomentar la conectividad se ha convertido en un factor de mayor relevancia y en una característica de compañías de clase mundial exitosas. Asumimos este deber en todos los niveles de la organización, y en Homex estamos comprometidos en hacer la diferencia al tocar y enriquecer la vida de nuestros clientes, proveedores, comunidades en México, y ahora en Brasil.

6,574 estudiantes en nuestros programas educativos.

COMPROMETIDOS EN AYUDAR A OTROS TOCANDO LAS VIDAS DE TODOS EN NUESTRA COMUNIDAD.

Gracias a nuestras iniciativas, fuimos reconocidos como Empresa Socialmente Responsable por séptimo año consecutivo.

En Homex hemos definido nuestro papel como empresa socialmente responsable conforme a cinco mediciones integrales: bienestar del personal, clientes y comunidades contentas, proveedores satisfechos, salud financiera y gobierno corporativo. Asumimos este deber con seriedad, de manera que en todos los niveles de la organización nuestros trabajadores están comprometidos para ayudar a otros y para establecer una verdadera diferencia tocando las vidas de todos en nuestra comunidad.

Para generar una mejor comprensión y transparencia en torno a nuestras iniciativas de responsabilidad social corporativa (RSC), en 2007 publicamos nuestro primer reporte de sustentabilidad, con el propósito de delinear nuestro compromiso con el desarrollo sustentable. Este reporte fue desarrollado utilizando los estándares definidos por la Global Reporting Initiative y, para nosotros, también representó un paso importante en cuanto a nuestra promesa de mantenerlo informado acerca de los resultados de nuestras iniciativas de RSC. Asimismo, desde 2007 hemos apoyado el Pacto Mundial de la Organización de las Naciones Unidas (ONU), del que también somos miembros activos. Esta iniciativa fue impulsada por la ONU con objeto de promover la buena ciudadanía corporativa, para lo cual la organización estableció diez principios universales en materia de derechos humanos, normas laborales, medio ambiente y combate a la corrupción.

1. BIENESTAR DEL PERSONAL

En Homex consideramos que la conducta ética y el profesionalismo son la piedra angular de nuestra cultura corporativa. En todos los niveles de la organización, nuestros trabajadores entienden que su papel es crucial en el desempeño y el éxito de Homex, por lo cual actúan de tal manera que promueven una ética laboral y una responsabilidad social igualmente sólidas. En este sentido, organizamos una serie de conferencias sobre RSC con objeto de alentar a nuestro personal a redoblar esfuerzos no sólo en el lugar de trabajo, sino también como miembros de la sociedad. Al delinear claramente las políticas de la empresa hacia la RSC, creemos que impulsamos a nuestros trabajadores a brindar el mejor servicio posible a todos nuestros grupos de interés.

La clave de nuestros valores radica en nuestro compromiso con una comunicación clara, honesta y transparente entre todos los trabajadores de Homex. Para nosotros es fundamental generar las vías para una constante comunicación en todos los niveles de la compañía. Con la finalidad de alcanzar este objetivo hemos iniciado el foro “Platica Conmigo”, en donde todos los integrantes de Homex tienen voz frente a sus compañeros y el equipo directivo.

De la misma manera, nos enorgullece el creciente reconocimiento como Empresa Familiarmente Responsable, que hemos logrado gracias a que promovemos y garantizamos las mejores prácticas de igualdad de género, además de que prevenimos y combatimos la violencia laboral y el hostigamiento sexual. Al mismo tiempo, alentamos e implementamos programas para asegurar que el personal invierta parte de su tiempo con sus familias.

2. CLIENTES Y COMUNIDADES CONTENTAS

En nuestros desarrollos hemos implementado diversos programas para promover el bienestar social y económico de nuestros clientes. Esto incluye Secundaria Homex y los programas de primaria y alfabetización desarrollados conjuntamente con el Instituto Nacional para la Educación de los Adultos (INEA); actualmente contamos con 6,574 estudiantes y 2,149 graduados.

En las comunidades Homex incentivamos a las familias a participar en programas a favor de la sociedad y el medio ambiente, tales como “La salud empieza en casa”, para el cual organizamos 74 campañas de salud. Durante 2009, el programa “HomexFut” formó 197 equipos de futbol, con la participación de 2,145 jugadores dentro de nuestras comunidades. Mediante el programa “Homex se pinta de verde” hemos plantado aproximadamente 35,000 árboles para proteger y preservar el sano equilibrio de los ecosistemas.

En 2009 también implementamos varios programas ambientales con resultados impresionantes. Instalamos 82,000 unidades ahorradores de agua, electricidad y gas en aproximadamente 5,000 viviendas a lo largo del país. Para el ahorro de agua se construyeron 25 plantas de tratamiento en nuestros desarrollos; a través de dichas plantas, el agua residual es tratada y utilizada para regar áreas verdes públicas y para usos sanitarios. Gracias a esta iniciativa pudimos preservar aproximadamente 664 litros de agua por segundo, con el consecuente beneficio para más de 330,000 personas. Además, hemos logrado ahorrar más de 760 toneladas de madera a través del uso y la implementación gradual de nuestra tecnología de construcción basada en moldes de aluminio.

3. PROVEEDORES SATISFECHOS

Nuestros proveedores son copartícipes muy apreciados en nuestro negocio, así que estamos centrados en el desarrollo de relaciones mutuamente benéficas y de largo plazo con estas compañías. A lo largo de los años hemos trabajado activamente para encontrar formas de apoyarlas y de promover su crecimiento. El año pasado, dado que navegamos en un ambiente económico desfavorable, nos esforzamos aún más por descubrir maneras de respaldar a los proveedores, a quienes continuamos ofreciendo estructuras de pago flexibles con el fin de garantizar la permanencia de su negocio, su satisfacción y de responder a sus necesidades, además de promover la implementación de mejores practicas de RSC.

4. SALUD FINANCIERA

Al ser Homex una organización socialmente responsable, la salud financiera de nuestros clientes y trabajadores es muy importante para nosotros. Con la construcción de viviendas de calidad y de comunidades exitosas, estamos ofreciendo a nuestros clientes un mejor futuro financiero. Nuestras comunidades les ayudan también a mejor su calidad de vida. Por lo que se refiere a nuestro personal, brindamos oportunidades de carrera muy gratificantes para impulsar su desarrollo. Y mediante Universidad Homex cultivamos y desarrollamos el talento y el liderazgo futuro de la compañía.

5. GOBIERNO CORPORATIVO

Tal como lo muestran nuestras acciones, estamos comprometidos con mantener el más alto nivel en lo relativo a estándares de gobierno corporativo y transparencia, por lo que hemos alineado nuestra empresa a las mejoras prácticas internacionales. Desde 2007 formamos parte del Círculo de Empresas de la Mesa Redonda Latinoamericana de Gobierno Corporativo, iniciativa apoyada por la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (OCDE). Junto con los otros miembros de este grupo, estamos comprometidos en la tarea de compartir nuestra experiencia y nuestros logros con otras compañías latinoamericanas a fin de alentar la adopción de las mejores prácticas de gobierno corporativo.

Fue un honor para Homex ser reconocido como la empresa mexicana con el mejor gobierno corporativo por la revista Euromoney, que premia a las compañías mejor administradas en América Latina.

SENTIDO 06
NUESTRO
SEXTO SENTIDO

HOMEX
CONSTRUYENDO CON SENTIDO COMÚN

Usando todos nuestros sentidos.

Para 2010 continuaremos confiando en nuestros sentidos, manteniendo nuestro liderazgo respaldados por nuestra sólida experiencia en el negocio.

+300,000 familias viviendo en comunidades Homex.

NUESTRO ÉXITO ES EN GRAN MEDIDA ATRIBUIBLE A NUESTRO SEXTO SENTIDO.

Planeamos que nuestras operaciones sigan creciendo con nuestra sólida experiencia en el negocio y con el conocimiento y el apoyo de instituciones de financiamiento hipotecario.

El año pasado, en esta carta enfatizamos nuestra confianza depositada en nuestro modelo de negocios replicable, nuestro enfoque de negocio y liderazgo en el segmento de interés social, así como en nuestro equilibrado portafolio geográfico, la estratégica inversión en reserva territorial y nuestra conservadora política de inversión en activos. Asimismo, nos mostramos alentados por el continuo respaldo gubernamental al mercado hipotecario de México a través del INFONAVIT y el FOVISSSTE, particularmente en el segmento de vivienda de interés social.

Sabíamos entonces que 2009 sería un año difícil. No obstante, estábamos optimistas dada nuestra experiencia navegando en estos mercados y conscientes de que nuestra sólida posición financiera nos ayudaría a resistir la tormenta. A pesar de los retos económicos globales, logramos un crecimiento en ingresos de 3 por ciento; construimos 57,979 viviendas de calidad a clientes satisfechos; comenzamos nuestro primer proyecto piloto en Brasil; dimos un primer paso decisivo en lo relativo a nuestra División de Turismo. Estos indicadores son sólo algunos de los muchos que hemos delineado a lo largo de este informe anual.

Si bien este año ha sido ciertamente adverso, fuimos capaces de navegar por él utilizando nuestra experiencia en el negocio y nuestro sexto sentido. Sin ninguna duda, nuestro éxito es en gran medida atribuible a nuestro sexto sentido… una robusta experiencia de negocios y una percepción de lo que funciona en nuestros mercados.

Para 2010 continuaremos confiando en todos nuestros sentidos, manteniendo nuestro liderazgo en el mercado desarrollador de vivienda. Planeamos que nuestras operaciones sigan creciendo con nuestra sólida experiencia en el negocio y con el conocimiento y el apoyo de las principales instituciones de financiamiento hipotecario, las cuales esperan colocar aproximadamente 790,000 créditos en el año. Nuestra aguda visión nos ayudará a ver más allá de lo obvio para seleccionar los mercados atractivos. En 2010, el objetivo del INFONAVIT es otorgar 475,000 créditos hipotecarios, mientras que el del FOVISSSTE asciende a 100,000 créditos hipotecarios. De éstos, 82 por ciento se destinarán a los mercados en los que actualmente tenemos operaciones, de modo que planeamos continuar con nuestro enfoque en este mercado rentable, en vez de invertir fuertemente en expansión geográfica.

Nuestro enfoque en el mercado de vivienda de interés social y el estrato bajo de la vivienda media ha seguido siendo el óptimo, por lo que continuaremos en esta ruta. Adicionalmente, seguiremos implementando estrategias para mejorar nuestro ciclo de capital de trabajo, incluyendo una reducción de nuestro inventario de materiales en sitio mediante un incremento de la frecuencia de entregas por parte de nuestros proveedores. Como resultado de una activa estrategia implementada a principios de 2010, cada vez hay más productores que distribuidores de materiales y productos, lo que deriva en precios más competitivos y mejores términos de crédito. También continuaremos reduciendo el inventario de viviendas en construcción con el fin de asegurar el uso eficiente de nuestro capital. Como lo hicimos en 2009, continuaremos siguiendo una estrategia de reemplazo de reserva territorial en

los mercados en donde tenemos menos de 2 años de tierra para ventas futuras. Ello con la intención de disminuir nuestro inventario futuro de reserva territorial de 5.0 años a 3.5 años de ventas futuras y, de este modo, manejar de una manera más eficiente nuestro ciclo de capital de trabajo. Simultáneamente, continuaremos minimizando nuestras inversiones en activos y manteniendo nuestro enfoque en las mejoras en términos de nuestro proceso de cobranza. En este sentido, hemos alineado nuestra compensación variable de gerentes de proyecto a la velocidad de cobro de sus proyectos individuales.

Continuaremos buscando oportunidades para expandir nuestras operaciones en el extranjero, evaluando con cautela los nuevos mercados.

Dado que seguimos fieles a nuestra visión y haciendo uso de nuestro sexto sentido, continuaremos buscando oportunidades para expandir nuestras operaciones en el extranjero, evaluando con cautela los nuevos mercados. Seguiremos con nuestras iniciativas en Brasil y, mientras escribimos esta carta, pronto comenzaremos también operaciones en India. La prudencia es la consigna en nuestras iniciativas de expansión internacional. Tengan la seguridad de que nuestros accionistas son la prioridad y de que estamos evaluando constantemente nuestros programas para garantizar que sean estratégicamente rentables y agreguen valor.

Antes de terminar quisiéramos agradecerles a todos nuestros accionistas por su apoyo continuo durante los últimos cinco años, desde nuestros inicios como empresa pública, y reiterarles nuestro compromiso: trabajaremos diligentemente para mejorar la rentabilidad y la generación de efectivo de la empresa construyendo viviendas accesibles y de calidad para nuestros clientes y comunidades, de manera que les sirvan y contribuyan al bienestar comunitario.

Estamos a la espera de las muchas oportunidades que traerá consigo el 2010. Les deseamos a todos lo mejor para el próximo año y les agradecemos por ser una parte tan importante de nuestra compañía.

Afectuosamente,

Eustaquio Tomas de Nicolás Gutiérrez
PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Gerardo de Nicolás Gutiérrez
DIRECTOR GENERAL

Comportamiento de la Economía Mexicana y el Sector Vivienda durante 2009

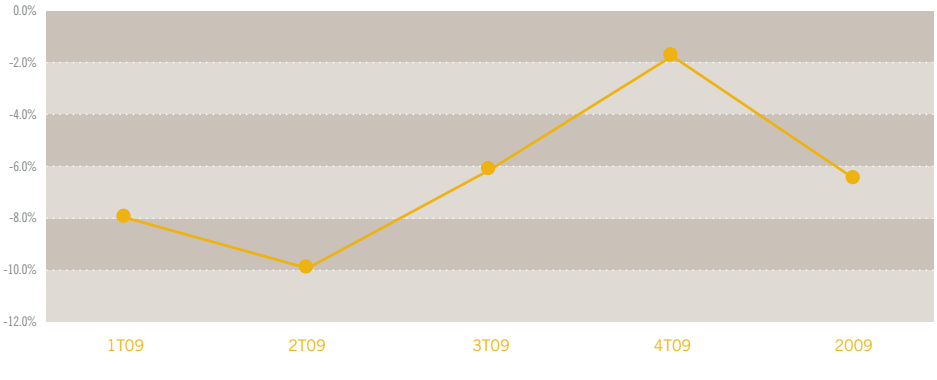
Durante 2009, la economía mexicana experimentó una ligera reactivación en el contexto de un repunte más dinámico que se presentó globalmente durante el segundo semestre del año. Después de sucesivas caídas del PIB en los primeros trimestres, la economía mexicana —la segunda más grande de América Latina— comenzó a recuperarse en los últimos meses de 2009. Algunos indicadores económicos nacionales mostraron señales positivas; por ejemplo, las actividades del sector secundario, que representan aproximadamente 30 por ciento del PIB, se incrementaron 1.6 por ciento en diciembre.

PANORAMA ECONÓMICO EN 2009

A lo largo del año, la economía mexicana se vio afectada por la crisis crediticia global, derivada de la contracción de los flujos internacionales de bienes y servicios, especialmente hacia y desde Estados Unidos, el principal socio comercial de México. La inversión extranjera directa ascendió a $11,400 millones de dólares durante 2009, lo que significa una disminución de 50.7 por ciento en comparación con los niveles alcanzados en 2008. Las exportaciones de petróleo se redujeron en promedio 27 por ciento durante el año, en tanto que las exportaciones no petroleras, el equivalente a 85 por ciento de las exportaciones totales, cayeron 17 por ciento durante el mismo periodo. Además, el ingreso per cápita se redujo 20.2 por ciento, a $8,142 dólares en diciembre de 2009, contra $10,207 en diciembre de 2008. Al mismo tiempo, la tasa de desempleo registró un deterioro, de manera que llegó a 6.41 por ciento en septiembre, en tanto que el país perdió cerca de 500,000 empleos formales. Como reflejo de las condiciones económicas adversas, el índice de confianza del consumidor alcanzó en octubre su nivel más bajo en el año, al ubicarse en 77.0.

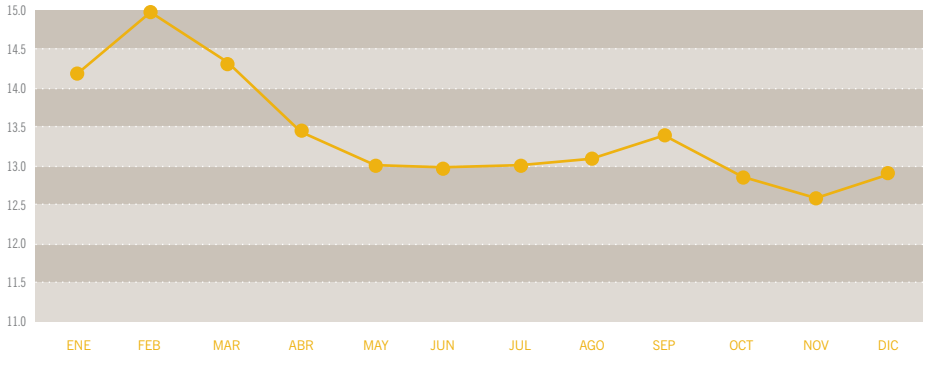
Asimismo, la contracción económica en el país resultó especialmente afectada en abril de 2009 debido al brote del virus de la influenza A H1N1. Las actividades en las áreas metropolitanas de México se interrumpieron durante aproximadamente una semana y el turismo experimentó efectos particularmente severos, con una caída de 62 por ciento en el tráfico aeroportuario nacional. También como reflejo de ese contexto económico desfavorable, durante los tres primeros meses de 2009, el PIB se contrajo 8.2 por ciento en relación con el mismo periodo de 2008.

PIB Variación Anual (Porcentaje)



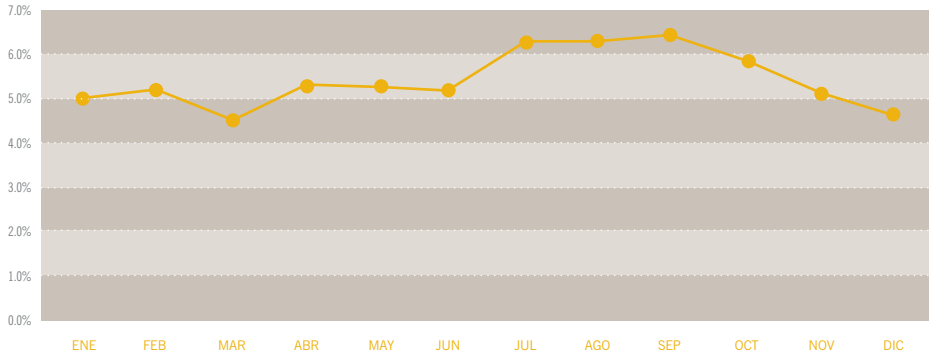
Simultáneamente, y como resultado de un incremento de 19 por ciento en el desempleo dentro del sector de la construcción de Estados Unidos durante 2009, las remesas provenientes de ese país, que constituyen la segunda fuente de divisas para México, se redujeron 15.7 por ciento, para un total de $21,100 millones de dólares a diciembre de 2009. Mientras tanto, el peso se apreció 5.4 porciento de 13.7 pesos por dolar a 13.07 pesos por dolar a finales del año 2009. Al mismo tiempo, las reservas de moneda extranjera siguieron manteniendo un nivel saludable, de $90,800 millones de dólares, comparado con la deuda externa del gobierno federal, que ascendió a $46,200 millones de dólares al 31 de diciembre de 2009.

Paridad Peso-Dólar Estadounidense

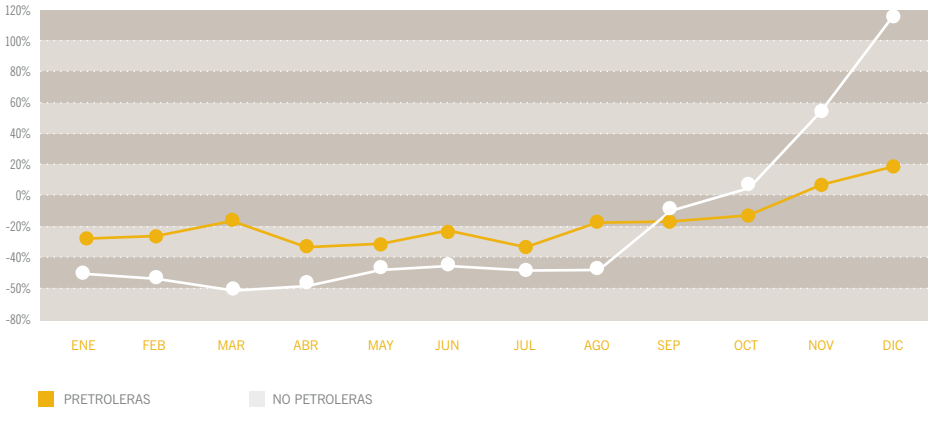


Asimismo, durante los últimos meses de 2009, el entorno económico mejoró no sólo en México, sino en otras economías alrededor del mundo. La economía mexicana comenzó a mostrar sus primeros signos de estabilización en el último semestre de 2009, periodo durante el cual la tasa de desempleo alcanzó su punto más bajo, para ubicarse en 4.80 por ciento en diciembre. Los consumidores comenzaron a mostrar optimismo acerca de la estabilidad de la economía, lo que se reflejó en un incremento en el índice de confianza del consumidor, que se situó en 80.1. Y, de manera importante, las exportaciones registraron una sólida mejoría de 23 por ciento durante el último trimestre de 2009. Además, las tasas de crecimiento anual de las exportaciones no petroleras y de la industria automotriz siguieron una tendencia ascendente, con incrementos en diciembre de 2009 de 15 por ciento y 31 por ciento, respectivamente.

Tasa de Desempleo 2009



Exportaciones Variación Anual 2009



PERSPECTIVAS DE LA ECONOMÍA MEXICANA PARA 2010

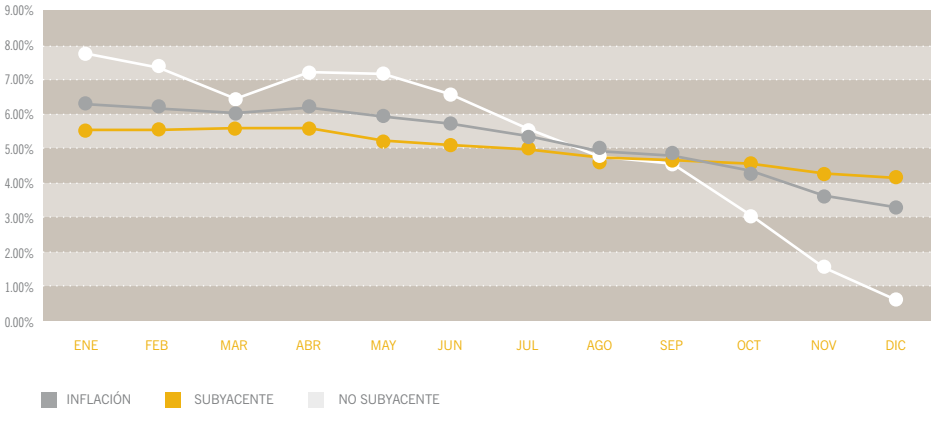
Como resultado de la revitalización de los sectores globales y los mercados verticales, los escenarios económicos y las proyecciones del Fondo Monetario Internacional apuntan a un crecimiento económico mundial de 3.9 por ciento para 2010 y un crecimiento promedio de 4.4 por ciento para el periodo que va de 2011 a 2014. En el caso de México, Banxico calcula que, después de una contracción del PIB de 6.5 por ciento en 2009, la economía mexicana, apoyada significativamente por el continuo dinamismo de la economía estado-unidense, tendrá un crecimiento positivo de 3.2 por ciento y 4.2 por ciento en 2010 y 2011, respectivamente.

En respuesta a la previsible disminución de los ingresos federales derivados del petróleo a finales de 2009, el Congreso mexicano aprobó una reforma fiscal, la “Ley de Ingresos”, con

la finalidad de generarle mayores ingresos al gobierno. La ley aprobada incluye un incremento en la tasa del ISR de 28 por ciento a 30 por ciento, un alza en el IVA para todos los productos (excepto alimentos y medicinas) de 15 por ciento a 16 por ciento, la introducción de un impuesto de 3 por ciento a todos los depósitos en efectivo que excedan de $15,000 pesos y un impuesto de 3 por ciento a las telecomunicaciones, con excepción de internet y los servicios telefónicos públicos y rurales. El impuesto a la cerveza, por su parte, aumentó de 25 por ciento a 26.1 por ciento, en tanto que los impuestos por juegos con apuestas y sorteos pasaron de 20 por ciento a 30 por ciento, mientras que para las bebidas alcohólicas con más de 20 por ciento de contenido de alcohol se implementó un impuesto de $3 pesos por litro. Finalmente, se decidió que las empresas con un régimen de consolidación fiscal pagaran sus impuestos diferidos acumulados de 1999 a 2004. Asimismo, los precios de la gasolina y el gas, que fueron congelados durante 2009 en apoyo a la economía de las familias mexicanas ante el ambiente económico desfavorable, se incrementarán gradualmente durante 2010.

Como resultado del alza a los impuestos y los ajustes de precios en bienes y servicios, la inflación creció a 4.75 por ciento durante el primer semestre de 2010, en comparación con 3.57 por ciento durante 2009. El Banco de México ha declarado que continuará observando el mandato constitucional de “preservar el poder adquisitivo de la moneda” a través de una política monetaria firmemente ligada a un régimen centrado en la inflación. De este modo, la meta de inflación a mediano plazo establecida por Banxico es de 3 por ciento, en tanto que la tasa de interés interbancario de equilibrio (TIIE) se mantendrá sin cambio, a 4.50 por ciento.

Inflación Mensual Variación Anual 2009



Comportamiento del Sector Vivienda

DEMANDA DE VIVIENDA:

A pesar de la recesión económica mundial, el sector mexicano de vivienda mantuvo su dinamismo durante 2009. Sin embargo, los inventarios de vivienda usada y en proceso de construcción inscritos en el Registro Único de Vivienda (RUV) disminuyeron 30 por ciento. Esto implica una reducción en la oferta de nuevas viviendas, evidenciada a la vez por una disminución de 40 por ciento en el número de desarrolladores, con lo cual se abrieron oportunidades para participantes profesionales, con estructuras financieras más sólidas.

FINANCIAMIENTO PARA EL SEGMENTO DE INTERÉS SOCIAL

En 2009, el INFONAVIT formalizó 447,481 créditos hipotecarios, lo que, a pesar de la turbulencia económica, representó 99 por ciento de la meta anual establecida por la institución: 450,000 créditos hipotecarios. Al mismo tiempo, la tasa de cartera vencida se mantuvo estable, al pasar de 4.5 por ciento a 4.8 por ciento, gracias al programa "Garantía INFONAVIT", que permite a los suscriptores que han perdido su empleo y/o su poder adquisitivo tener acceso a programas de reestructuración del crédito.

El segmento de vivienda de interés social fue el único que creció efectivamente, registrando un incremento de 2.8 por ciento. Por su parte, el FOVISSSTE formalizó 100,082 créditos hipotecarios durante el año, lo que significa un crecimiento de 11 por ciento en relación con su desempeño de 2008, además de que alcanzó su meta anual para 2010, de 100,000 créditos hipotecarios. Aproximadamente 66 por ciento de los créditos del FOVISSSTE fueron otorgados en el segmento de vivienda de interés social.

FINANCIAMIENTO PARA EL SEGMENTO DE VIVIENDA MEDIA

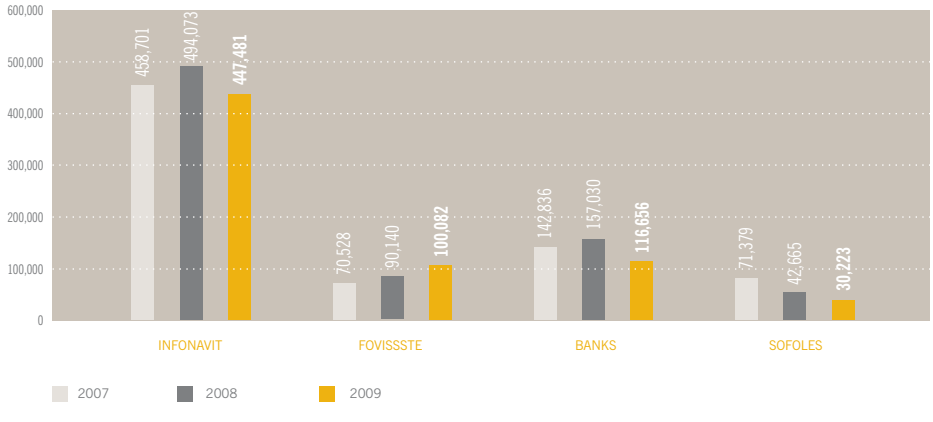
El segmento de vivienda media en México continuó restringido debido a criterios más rigurosos de las instituciones de banca múltiple para el otorgamiento de créditos hipotecarios, así como a una menor participación a este respecto por parte de las Sofoles, que se vieron afectadas por una mayor aversión al riesgo de los fondos de pensión en México, con lo cual se limitó la capacidad de bursatilizar su cartera y mejorar su liquidez.

Durante 2009, las Sofoles contrajeron sus créditos para vivienda en 63 por ciento. Por otra parte, el otorgamiento de créditos hipotecarios de las instituciones de banca múltiple comenzó a recuperarse ligeramente, con lo cual, a diciembre de 2009, el portafolio de créditos hipotecarios creció 14.5 por ciento, a $328,000 millones de pesos, comparado con un crecimiento de 8.5 por ciento durante septiembre de 2009 y de 15.0 en el mismo periodo del año anterior.

PERSPECTIVAS DEL CRÉDITO HIPOTECARIO PARA 2010

Las perspectivas para 2010 son optimistas con base en los sólidos cimientos de la industria. De acuerdo con las proyecciones oficiales, en los próximos veinte años, el reto para el sector de vivienda será proveer de más de 11 millones de unidades adicionales de vivienda, sin considerar las mejoras del actual inventario y el déficit histórico de aproximadamente 4.1 millones de viviendas. Al mismo tiempo, para 2010, las principales instituciones dedicadas al financiamiento hipotecario esperan colocar aproximadamente 790,000 créditos hipotecarios, lo que equivale a un crecimiento del volumen de 6.9 por ciento o de 9.6 por ciento en términos de pesos con respecto a 2009. Además, la meta del INFONAVIT para 2010 es el otorgamiento de 475,000 créditos hipotecarios, mientras que la del FOVISSSTE es de 100,000 créditos hipotecarios. De éstos, 82 por ciento y 81 por ciento, respectivamente, estarán destinados a los mercados en los que Homex tiene operaciones en curso.

Financiamiento Hipotecario por Fuente 2007-2009



Fuente: CNBV, Bloomberg, Banxico, CONAVI, INEGI

Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la Compañía

El siguiente análisis debe leerse en conjunto con nuestros estados financieros consolidados y las notas a los mismos que se incluyen en este reporte anual. Los estados financieros consolidados han sido preparados de acuerdo a las Normas de Información Financiera Mexicanas (NIF).

Volumen de ventas y fuentes de financiamiento de los clientes de Homex

Para el año 2009, el volumen total de ventas fue de 57,979 viviendas, un incremento de 0.8 porciento al compararlo con 57,498 viviendas durante 2008 debido principalmente al enfoque de la Compañía en el segmento de interés social y productos de bajo costo y a la disponibilidad de financiamiento hipotecario en este segmento a través de INFONAVIT y otras instituciones. El volumen correspondiente a la vivienda de interés social se incrementó 1.3 porciento durante 2009 representando 91.2 porciento del total del volumen de ventas. El volumen de vivienda media disminuyó 3.3 porciento al compararlo con 2008, reflejando la estrategia de la Compañía para reducir su exposición al segmento de vivienda media debido a las condiciones económicas actuales.

El precio promedio de todas las viviendas vendidas fue de $332,189, un incremento de 1.9 porciento comparado con 2008. El precio promedio de la compañía es un reflejo de la tendencia del valor hipotecario del mercado, el cual es principalmente determinado por la demanda y capacidad de compra de los clientes.

PRECIO PROMEDIO — **RANGO PRECIOS POR SEGMENTO 2009**

(Miles de pesos)	2009	2008	Variación 08/09	Bajo	Alto
Vivienda de interés social	$ 284	$ 276	3.0%	$ 185	$ 500
Vivienda media	$ 827	$ 820	0.8%	$ 501	$ 1,500
Precio promedio para todas las viviendas	$ 332	$ 326	1.9%		

En 2009, el 81.3 porciento de los clientes de la Compañía obtuvieron su crédito hipotecario a través del INFONAVIT. Como resultado del incremento en nuestra participación para atender a los subscriptores de FOVISSSTE, la formalización de hipotecas a través de este instituto se incrementó en 300 puntos base a 12.5 porciento comparado con 9.5 porciento durante 2008. El resto de los clientes de Homex obtuvieron su financiamiento hipotecario principalmente de los bancos comerciales.

FINANCIAMIENTO HIPOTECARIO POR SEGMENTO
NÚMERO DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS

Fuente de financiamiento	2009	% del Total	2008	% del Total
INFONAVIT	47,152	81.3%	46,736	81.3%
SHF e INSTITUCIONES DE BANCA MÚLTIPLE	3,598	6.2%	5,316	9.2%
FOVISSSTE	7,229	12.5%	5,446	9.5%
Total	57,979	100.0%	57,498	100.0%

Ingresos. En 2009, los ingresos se incrementaron 3.0 por ciento, a $19,425 millones de $18,850 millones en 2008. El total de los ingresos por concepto de viviendas durante 2009 incrementó 2.7 por ciento, lo que se debió principalmente al incremento en el precio promedio del segmento y al crecimiento en el volumen de ventas en el segmento de interés social. Las viviendas en el segmento de interés social representaron 77.4 por ciento del total de los ingresos en 2009 comparado con 76.5 por ciento en 2008. Las viviendas en el segmento de vivienda media representaron 21.8 por ciento del total de los ingresos en 2009 comparado con 23.0 por ciento en 2008. En 2009, Homex reportó otros ingresos por $165 millones comparado con $100 millones en 2008. El incremento se deriva principalmente a la ejecución de contratos por servicios de construcción con el gobierno federal de México.

La utilidad bruta incrementó a 29.2 porciento en 2009 de 28.5 porciento en 2008, debido a los efectos de la NIF D-6. De conformidad con la aplicación de la NIF D-6, la cual inició en 2007, la Compañía requiere capitalizar una porción del Costo Integral de Financiamiento (CIF), que incluye el gasto de interés, la pérdida o ganancia cambiaria y la posición monetaria, y aplicar la capitalización del CIF al costo de venta a medida que el inventario relacionado es escriturado en periodos futuros.

Durante el año concluido al 31 de diciembre de 2009, la capitalización del CIF registrado por la Compañía y aplicado al costo de ventas disminuyo 31 por ciento a $670 millones comparado con $977 millones durante el mismo periodo de 2008, substancialmente como resultado de:

a) un incremento de 46 por ciento en el gasto por interés capitalizado a $669 millones durante el año concluido el 31 de diciembre de 2009 de $459 millones al 31 de diciembre de 2008. El incremento en el gasto por interés capitalizado que fue aplicado al costo de ventas fue parcialmente derivado del reconocimiento del gasto por interés de años anteriores en el inventario derivado de la aplicación de la NIF D-6 así como por el incremento de 29 por ciento de la deuda total de la Compañía; y
b) la capitalización de la perdida (ganancia) cambiaria aplicada al costo de ventas la cual se incremento a una ganancia de $2.3 millones, comparado con una pérdida de $539 millones durante el mismo periodo de 2008. La ganancia fue resultado de la apreciación del peso Mexicano en relación al Dólar estadounidense durante 2009.

Gastos de administración y ventas. Para el año 2009, el total de los gastos de administración y ventas se incrementaron a $2,507 millones en comparación con $2,378 millones en 2008. Como porcentaje de los ingresos totales, los gastos de administración y ventas se incrementaron a 12.9 porciento de 12.6 porciento en el mismo período del año anterior. El incremento año a año en los gastos de administración y ventas es resultado principalmente de un aumento de personal en las divisiones de internacional y turismo, un gasto el cual no fue compensado por contribuciones adicionales a los ingresos de parte de estas divisiones.

Utilidad de Operación. En 2009, la utilidad de operación incrementó 5.7 porciento a $3,170 millones comparado con $2,999 millones en 2008. En una comparación pro-forma (sin considerar la aplicación de la NIF D-6) el margen operativo de Homex para 2009 disminuyó 133 puntos base a 19.8 porciento comparado con 21.1 porciento en 2008. La disminución en el margen se debió principalmente a una contribución mas alta de ingresos del segmento de interés social así como también a un incremento en los gastos de administración y ventas previamente discutidos.

El costo integral de financiamiento que comprende el ingreso y gasto por interés, la pérdida o ganancia cambiaria, posición monetaria y los efectos de valuación de instrumentos, disminuyó a $206 millones durante 2009 comparado con $558 millones durante 2008.

Como porcentaje de los ingresos, el costo integral de financiamiento fue de 1.1 porciento en 2009 comparado con 3.0 porciento en 2008. Los factores principales de este resultado fueron los siguientes:

a) El gasto de interés neto incrementó $200 millones comparado con $80 millones en 2008, derivado principal-

mente de un incremento de 29 porciento en la deuda total de la Compañía.

b) La Compañía tuvo una ganancia cambiaria de $60 millones en 2009 comparado con una pérdida cambiaria de $165 millones en 2008, la cual fue causada por la apreciación del peso mexicano contra el dólar estadounidense.

c) Los efectos de la valuación neta de los instrumentos financieros decrecieron de $314 millones en 2008 a $66 millones en 2009, parcialmente debido a la cancelación de una transacción de derivados en moneda en Octubre 2008 y al hecho de que ciertos instrumentos financieros calificaron en el 2009 como instrumentos de cobertura para efectos contables, mientras que anteriormente estos instrumentos financieros no calificaban para tales efectos contables.

Exposición a fluctuación cambiaria y a derivados en moneda. Al 31 de diciembre de 2009, la deuda de Homex denominada en dólares estaba relacionada con la emisión de dos bonos de $250 millones de dólares emitidos en 2005 y 2009 con un solo pago de principal con madurez en 2015 y 2019, respectivamente. Para el bono por $250 millones de dólares con madurez en 2015, la Compañía cuenta con un instrumento de cobertura de interés que disminuye el riesgo cambiario en el pago de intereses de la deuda a una tasa promedio de $13.89 pesos por dólar estadounidense hasta el 2012. Para el bono por $250 millones de dólares con madurez en 2019, Homex contrató un instrumento de cobertura de principal para disminuir el riesgo cambiario asociado con el principal de esta deuda con un tipo de cambio de $12.93 pesos por dólar hasta 2019 y a un costo promedio de 3.87 porciento. Además, la Compañía cuenta con un instrumento de cobertura de interés para disminuir el riesgo cambiario respecto a los intereses por pagar de esta deuda con un tipo de cambio efectivo de $11.67 pesos por dólar hasta 2012.

Impuesto sobre la renta. En 2009, el impuesto sobre la renta aumentó 66.1 porciento a $1,183 millones comparado con $712 millones durante 2008. El aumento se debió principalmente a la entrada en vigor de la INIF 18 en relación al reconocimiento de los efectos de la reforma fiscal 2010. Como resultado de la reforma fiscal a la utilidad, la tasa efectiva de impuesto (Impuesto Sobre la Renta o ISR) aumentó a 39.3 porciento en 2009 comparado con 31.0 porciento en 2008. La Compañía registró un cargo adicional en el estado de resultados consolidado por $79 millones en relación al cambio en la tasa de impuesto aplicado al impuesto diferido de activos y pasivos.

La Utilidad neta durante 2009 aumentó 13.0 porciento a $1,830 millones, en comparación con $1,619 millones en 2008, como resultado de los factores descritos anteriormente.

La utilidad por acción para el año completo de 2009 fue de $5.50, comparado con $4.72 en 2008.

UAFIDA. Para el 2009, la UAFIDA fue de $4,352 millones comparada con $4,352 millones registrados durante 2008. El margen UAFIDA durante 2009 fue de 22.4 porciento comparado con 23.1 porciento durante 2008.

Reserva Territorial. Al 31 de diciembre de 2009, la reserva territorial de Homex era aproximadamente de 77.2 millones de metros cuadrados, cifra que incluye los terrenos tanto escriturados como en proceso de escrituración (sin considerar la tierra opcionada). Dicho monto equivale a 379,154 viviendas, de las cuales 348,940 se enfocan en el segmento de interés social y 30,214 representan el segmento de vivienda media y residencial, así como también la tierra reservada para las operaciones en Brasil. El valor de la reserva territorial al 31 de diciembre de 2009 fue de $12,255 millones.

Durante 2009, Homex continuó con una estrategia conservadora de reemplazo de tierra para las adquisiciones de la reserva territorial, minimizando así las inversiones.

Liquidez. Al 31 de diciembre de 2009 el plazo de vencimiento promedio de la deuda de Homex fue de 6.4 años, con el 64 porciento de la deuda de la Compañía con vencimiento entre 2015 y 2019. Al 31 de diciembre de 2009, la deuda neta de la Compañía ascendió a $6,885 millones incluyendo los efectos de la apreciación del peso frente al dólar estadounidense. La cobertura de intereses fue de 4.7x, incluyendo la capitalización del costo integral de financiamiento en el inventario y en el costo.

- Deuda Neta: $6,885 millones
- Razón de Deuda Neta a UAFIDA: 1.6x
- Razón de Deuda Neta a Capital: 43.3 porciento

Ciclo de capital de trabajo

Homex reportó cuentas por cobrar de 67.1 porciento de los ingresos al 31 de diciembre de 2009 representando un incremento al compararlo con 62.8 porciento reportado al 31 de diciembre de 2008.

Los días de las cuentas por cobrar al final del período, calculados al 31 de diciembre de 2009, fueron de 242 días en comparación con 226 días al 31 de diciembre de 2008.

Homex reportó un inventario total de 391 días al 31 de diciembre de 2009, un incremento de 7 días comparado con 384 días al 31 de diciembre de 2008, derivado principalmente a un mayor balance de la Compañía en el inventario de construcción en proceso.

Los días de cuentas por pagar al final del periodo, calculados al 31 de diciembre de 2009, fueron de 95 días comparado con 181 días al 31 de diciembre de 2008. La disminución año a año se debió a una menor inversión en tierra en línea con la estrategia de la Compañía de seguir la estrategia de reemplazo de tierra.

Los días de cuentas por pagar al final del periodo, calculados al 31 de diciembre de 2009, fueron de 95 días comparado con 181 días al 31 de diciembre de 2008. La disminución año a año se debió a una menor inversión en tierra en línea con la estrategia de la Compañía de seguir la estrategia de reemplazo de tierra

CICLO DE CAPITAL DE TRABAJO	2009	2008
Días de inventario con tierra*	391	384
Rotación de cuentas por cobrar (días)	242	226
Rotación de cuentas por pagar (días)	95	181
Total del ciclo de capital de trabajo	538	429

* Incluye inventario de tierra, construcción en proceso y materiales.

uyendo
ido común

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009, 2008 Y 2007

CONTENIDO

Dictamen de los auditores independientes

Estados financieros consolidados:

- Balances generales
- Estados de resultados
- Estados de variaciones en el capital contable
- Estados de flujos de efectivo (2009 y 2008)
- Estado de cambios en la situación financiera (2007)
- Notas de los estados financieros

Dictamen de los Auditores Independientes

A LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS
DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS

Hemos examinado los balances generales consolidados de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. y subsidiarias, al 31 de diciembre de 2009 y 2008, y los estados consolidados de resultados y de variaciones en el capital contable, que les son relativos, por los tres años que terminaron el 31 de diciembre de 2009, así como los estados de flujos de efectivo por los dos años que terminaron el 31 de diciembre de 2009 y el estado de cambio en la situación financiera por el año que terminó el 31 de diciembre de 2007. Dichos estados financieros son responsabilidad de la administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los mismos con base en nuestras auditorías.

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

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera consolidada de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. y subsidiarias al 31 de diciembre de 2009 y 2008, y los resultados consolidados de sus operaciones, y las variaciones en el capital contable por los tres años que terminaron el 31 de diciembre de 2009, así como los flujos de efectivo por los dos años que terminaron el 31 de diciembre de 2009 y los cambios en la situación financiera por el año que terminó el 31 de diciembre de 2007, de conformidad con las normas de información financiera mexicanas.

Como se menciona en la Nota 3 de los estados financieros consolidados, a partir del 1 de enero del 2008, la Compañía adoptó la norma de información financiera B-2, Estado de flujos de efectivo, de aplicación prospectiva, por lo que este estado no es comparable con los estados de cambios en la situación financiera que se acompañan. Asimismo, la Compañía adoptó los nuevos pronunciamientos de las normas de información financiera mexicanas que entraron en vigor en 2008, las cuales se mencionan en la Nota 3 de los estados financieros consolidados. También como es mencionado en la Nota 3 de los estados financieros consolidados, durante 2007, la Compañía adoptó los lineamientos de la norma de información financiera D-6, Capitalización del resultado integral de financiamiento.

Mancera, S.C.
Integrante de
Ernst & Young Global

C.P.C. Alejandro Valdez Mendoza

Culiacán, Sinaloa, México
27 de abril de 2010

Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias

Balances generales consolidados

(Cifras en miles de pesos)

	Al 31 de diciembre de	
	2009	2008
Activo		
Activo circulante:		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 4)	$ 3,122,074	$ 1,140,140
Efectivo restringido (Nota 4)	129,342	128,045
Cuentas por cobrar, neto (Nota 5)	13,038,211	11,845,530
Inventarios (Nota 6)	4,007,374	5,090,904
Pagos anticipados y otros activos circulantes, neto (Nota 7)	545,298	443,166
Total del activo circulante	20,842,299	18,647,785
Terrenos para futuros desarrollos (Nota 6)	10,912,389	9,254,469
Propiedad y equipo, neto (Nota 8)	1,110,582	1,402,928
Crédito mercantil (Nota 3j)	731,861	731,861
Otros activos, neto (Nota 9)	324,393	468,369
Impuesto sobre la renta diferido (Nota 23)	643,640	328,598
Total del activo	$ 34,565,164	$ 30,834,010
Pasivo y capital contable		
Pasivo a corto plazo:		
Pasivos bancarios a corto plazo y porción circulante de la deuda a largo plazo (Nota 10)	$ 270,595	$ 1,417,404
Porción circulante de los arrendamientos por pagar (Nota 12)	108,437	89,255
Cuentas por pagar (Nota 14)	2,233,481	4,005,853
Acreedores por adquisición de terrenos (Nota 15)	1,338,226	2,326,036
Depósitos de clientes para futuras ventas	1,277,810	365,962
Otros impuestos por pagar	744,780	357,821
Impuesto sobre la renta	143,920	129,141
Participación de los trabajadores en las utilidades	16,989	70,445
Provisión para estímulos fiscales no reconocidos (Nota 23f)	248,781	-
Total del pasivo a corto plazo	6,383,019	8,761,917
Deuda a largo plazo (Nota 10)	9,460,163	5,990,119
Arrendamientos por pagar a largo plazo (Nota 12)	254,679	314,639
Instrumentos financieros (Nota 11)	119,084	-
Acreedores diversos a largo plazo (Nota 25)	-	18,403
Acreedores por adquisición de terrenos a largo plazo (Nota 15)	74,659	405,426
Obligaciones por beneficios a los empleados (Nota 13)	98,187	85,150
Impuesto sobre la renta diferido (Nota 23)	4,952,410	3,741,099
Total del pasivo	21,342,201	19,316,753
Capital contable (Nota 16):		
Capital social	528,011	528,011
Prima en venta de acciones	3,280,223	3,280,223
Acciones en tesorería al costo	(93,290)	(99,342)
Utilidades retenidas	9,349,993	7,508,715
Instrumentos derivados (Nota 11)	(87,872)	-
Otras cuentas de capital	10,906	53,307
Capital contable participación controladora	12,987,971	11,270,914
Participación no controladora	234,992	246,343
Total del capital contable	13,222,963	11,517,257
Total del pasivo y capital contable	$ 34,565,164	$ 30,834,010

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

Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias

Estados de resultados consolidados

(Cifras en miles de pesos, excepto utilidad por acción)

	Por los años terminados el 31 de diciembre de		
	2009	2008	2007
Ingresos (Nota 3b)	$ 19,425,182	$ 18,850,496	$ 16,222,524
Costo de ventas (Nota 3b)	13,748,416	13,473,257	11,041,456
Utilidad bruta	5,676,766	5,377,239	5,181,068
Gastos de operación (Nota 20)	2,506,756	2,377,646	1,798,429
Utilidad de operación	3,170,010	2,999,593	3,382,639
Otros ingresos(gastos), neto (Nota 21)	49,475	(109,926)	209,223
Costo integral de financiamiento (Nota 6):			
Gastos por intereses (Nota 22)	383,765	237,033	344,928
Ingresos por intereses	(184,140)	(157,351)	(140,202)
(Utilidad) pérdida cambiaria	(59,510)	164,841	26,782
Efectos de valuación por instrumentos derivados (Nota 11)	66,451	313,962	(147,977)
Pérdida por posición monetaria (Nota 3a)	-	-	195,373
	206,566	558,485	278,904
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	3,012,919	2,331,182	3,312,958
Impuesto sobre la renta (Nota 23)	1,182,992	712,175	951,280
Utilidad neta consolidada	$ 1,829,927	$ 1,619,007	$ 2,361,678
Utilidad neta participación controladora	$ 1,841,278	$ 1,580,876	$ 2,233,066
Utilidad neta participación no controladora	(11,351)	38,131	128,612
Utilidad neta consolidada	$ 1,829,927	$ 1,619,007	$ 2,361,678
Promedio ponderado de acciones en circulación (en miles)	334,830	334,870	335,688
Utilidad básica y diluida por acción de accionistas participación controladora	$ 5.50	$ 4.72	$ 6.65

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

Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias

Estados consolidados de variaciones en el capital contable por los años terminados el 31 de diciembre de 2009, 2008 y 2007

(Cifras en miles de pesos)

	CAPITAL SOCIAL	PRIMA EN VENTA DE ACCIONES	ACCIONES EN TESORERÍA AL COSTO
Saldos al 1 de enero de 2007	$ 528,011	$ 3,280,223	–
Utilidad integral			
Acciones recompradas para el plan de acciones al personal			$ (99,342)
Dividendo otorgado por compañía subsidiaria (Nota 16f)			
Saldos al 31 de diciembre de 2007	528,011	3,280,223	(99,342)
Reclasificación del resultados acumulados por actualización a utilidades acumuladas (Nota3a)			
Efecto inicial aplicación NIF D-3 beneficios a los empleados (Notas 3a y 13)			
Utilidad integral			
Saldos al 31 de diciembre de 2008	528,011	3,280,223	(99,342)
Acciones recompradas para el plan de acciones al personal			(3,188)
Acciones recompradas (Nota 16g)			(1,398)
Transacciones de pagos basados en acciones (Nota 16g)			10,638
Cambios en el valor razonable de instrumentos derivados, neto de impuestos diferidos (Nota 11)			
Utilidad integral			
Saldos al 31 de diciembre de 2009	$ 528,011	$ 3,280,223	$ (93,290)

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

UTILIDADES RETENIDAS	INSTRUMENTOS DERIVADOS	OTRAS CUENTAS DE CAPITAL	CAPITAL CONTABLE PARTICIPACIÓN CONTROLADORA	CAPITAL CONTABLE PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA	TOTAL CAPITAL CONTABLE (NOTA 16)
$ 3,348,132	$ -	$ 347,405	$ 7,503,771	$ 88,733	$ 7,592,504
2,233,066	-	(4,577)	2,228,489	128,612	2,357,101
			(99,342)		(99,342)
				(9,133)	(9,133)
5,581,198	-	342,828	9,632,918	208,212	9,841,130
346,641		(346,641)			
		33,764	33,764		33,764
1,580,876		23,356	1,604,232	38,131	1,642,363
7,508,715	-	53,307	11,270,914	246,343	11,517,257
			(3,188)		(3,188)
			(1,398)		(1,398)
			10,638		10,638
	(87,872)		(87,872)		(87,872)
1,841,278		(42,401)	1,798,877	(11,351)	1,787,526
$ 9,349,993	$ (87,872)	$ 10,906	$ 12,987,971	$ 234,992	$ 13,222,963

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 el 31 de diciembre de	
	2009	2008
Flujos de efectivo generados (utilizados) en actividades de operación		
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	$ 3,012,919	$ 2,331,182
Partidas relacionadas con actividades de operación:		
Depreciación y amortización	483,409	425,021
Pérdida (utilidad) en venta de propiedad y equipo	26,706	(8,771)
Intereses a favor	(184,140)	(157,351)
Ganancia en venta de otra inversión permanente	(11,676)	-
Partidas relacionadas con actividades de financiamiento:		
Intereses devengados	886,149	663,765
Transacciones de pagos basados en acciones	10,638	-
Efectos de valuación por instrumentos derivados	66,451	313,962
Participación de los trabajadores en la utilidad diferida	26,606	3,061
(Utilidad) pérdida cambiaria	(184,346)	715,500
	4,132,716	4,286,369
Incremento en cuentas por cobrar	(1,192,681)	(4,296,272)
Incremento en inventarios y terrenos para futuros desarrollos	(574,390)	(2,878,188)
(Incremento) disminución en pagos anticipados y otros activos	(220,817)	92,611
Intereses cobrados	184,140	157,351
(Disminución) incremento en cuentas por pagar	(1,651,851)	429,063
Disminución en acreedores por adquisición de terrenos	(1,318,577)	(1,016,245)
Incremento en otros pasivos	1,246,549	418,151
Incremento en obligaciones por beneficios a empleados	13,037	40,242
Pagos realizados por instrumentos derivados	(123,271)	(340,912)
Impuestos a la utilidad recuperados (pagados)	43,272	(123,531)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	538,127	(3,231,361)
Flujos de efectivo generados (utilizados) en actividades de inversión		
Inversión en acciones con carácter permanente	-	(27,727)
Inversión en propiedad y equipo	(89,352)	(563,723)
Venta de propiedad y equipo	30,625	98,720
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	(58,727)	(492,730)
Flujos de efectivo generados (utilizados) en actividades de financiamiento		
Financiamientos bancarios	15,749,151	9,145,280
Amortización de financiamientos bancarios	(13,337,871)	(5,861,061)
Intereses pagados	(874,911)	(665,807)
Acciones recompradas	(4,586)	-
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	1,531,783	2,618,412
Incremento (disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo	2,011,183	(1,105,679)
Ajuste por conversión	(27,952)	10,940
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al principio del año[1]	1,268,185	2,362,924
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del año[1]	$ 3,251,416	$ 1,268,185

(1) Este saldo se compone de $3,122,074 y $1,140,140 de efectivo y equivalentes de efectivo y $129,342 y $128,045 de efectivo restringido al 31 de diciembre de 2009 y 2008, respectivamente.

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

Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias

Estado consolidado de cambios en la situación financiera

(Cifras en miles de pesos)

	Año terminado el 31 de diciembre de 2007
Operación	
Utilidad neta	$ 2,361,678
Más partidas que no requirieron la utilización de recursos:	
Depreciación	196,307
Amortización de intangibles	105,410
Obligaciones laborales al retiro	18,416
Impuesto sobre la renta diferido, neto de inflación	818,407
	3,500,218
Cambios en activos y pasivos de operación:	
(Aumento) disminución en:	
Cuentas por cobrar	(2,008,172)
Inventarios y terrenos para futuros desarrollos	(2,090,087)
Otros activos	(124,375)
Aumento (disminución) en:	
Cuentas por pagar	1,321,131
Acreedores por adquisición de terrenos	245,812
Impuestos por pagar	(154,829)
Otros pasivos	(29,529)
Recursos generados por la operación	660,169
Financiamiento	
Obtención de préstamos de instituciones financieras	2,647,276
Pagos de préstamos a instituciones financieras	(2,408,739)
Cambio del valor justo de instrumento financiero	(147,976)
Costos por emisión de deuda	-
Constitución del fondo para el plan de acciones	(99,342)
Dividendo otorgado por compañía subsidiaria	(9,133)
Recursos utilizados en actividades de financiamiento	(17,914)
Inversión	
Efectivo restringido	(118,493)
Inversión en asociadas	(17,869)
Adquisición de propiedad y equipo, neto	(680,748)
Recursos utilizados en actividades de inversión	(817,110)
Efectivo y equivalentes de efectivo:	
Disminución	(174,855)
Saldo al inicio del año	2,381,689
Saldo al final del año	$ 2,206,834

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado financiero consolidado.

Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias

Notas de los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2009 y 2008

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

1. Descripción del negocio

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

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

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

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2009, 2008 y 2007, los ingresos obtenidos a través del financiamiento hipotecario del INFONAVIT representaron un 76%, 76% y 75% del total de ingresos, el remanente de ingresos los provenientes de Sofoles, FOVISSSTE y banca privada representaron el 24%, 24% y 25%, respectivamente.

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

La emisión de los estados financieros y las notas correspondientes al 31 de diciembre de 2009 y 2008, fue autorizada el día 27 de abril de 2010, por el Director de Finanzas, Carlos Moctezuma Velasco y el Director de Contraloría y Administración, Ramón Lafarga Bátiz, para su emisión y aprobación del Comité de Auditoría y del Consejo de Administración. Estos estados financieros deberán ser aprobados en fecha posterior por la Asamblea de Accionistas. Estos órganos tienen la facultad de modificar los estados financieros adjuntos.

2. Bases de presentación

Consolidación de estados financieros

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

Compañía	Participación 2009	Participación 2008	Actividad
Proyectos Inmobiliarios de Culiacán, S.A. de C.V. ("PICSA")	100%	100%	Promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas tanto de interés social como de interés medio y residencial.
Nacional Financiera, S.N.C. Fid. del Fideicomiso AAA Homex 80284	100%	100%	Prestación de servicios financieros.
Administradora Picsa, S.A. de C.V.	100%	100%	Prestación de servicios administrativos y promoción relacionados con la industria de la construcción.
Altos Mandos de Negocios, S.A. de C.V.	100%	100%	Prestación de servicios administrativos.
Aerohomex, S.A. de C.V.	100%	100%	Prestación de servicios de transporte aéreo y servicios de arrendamiento.
Desarrolladora de Casas del Noroeste, S.A. de C.V. (DECANO)	100%	100%	Construcción y desarrollo de conjuntos habitacionales.
Homex Atizapán, S.A. de C.V.	67%	67%	Promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas tanto de interés social como de interés medio.
Casas Beta del Centro, S. de R.L. de C.V.(1)	100%	100%	Promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas tanto de interés social como de interés medio.
Casas Beta del Norte, S. de R.L. de C.V.	100%	100%	Promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas de interés social.
Casas Beta del Noroeste, S. de R.L. de C.V.	100%	100%	Promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas de interés social.
Hogares del Noroeste, S.A. de C.V.(2)	50%	50%	Promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas tanto de interés social como de interés medio.
Opción Homex, S.A. de C.V.(4)	100%	100%	Venta, arrendamiento y adquisición de propiedades.
Homex Amuéblate, S.A. de C.V.(4)	100%	100%	Venta de productos para viviendas.
Homex Global, S.A. de C.V.(3)	100%	100%	Tenedora de acciones de compañías ubicadas en el extranjero.
Sofhomex, S.A. de C.V. S.F.O.M. N.R.(4)	100%	100%	Prestación de servicios financieros.
Nacional Financiera, S.N.C. Fid. del Fideicomiso Homex 80584	100%	100%	Administración del plan de acciones al personal.
HXMTD, S.A. de C.V.(5)	100%	100%	Promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas residencial en el sector turismo.
Homex Central Marcaria, S.A. de C.V.(5)	100%	100%	Administración de propiedad industrial e intelectual.

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

(1) Casas Beta del Centro, S. de R.L. de C.V. (CBC) es poseedora del 100% de las acciones en circulación de Súper Abastos Centrales y Comerciales, S.A. de C.V. y del 50% de las acciones de Promotora Residencial Huehuetoca, S.A. de C.V. (Huehuetoca), cuyas actividades son la promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas de interés social. Huehuetoca se consolida de conformidad con la NIF B-8 *Estados financieros consolidados o combinados*, dado que la Compañía tiene control efectivo sobre esta subsidiaria. Hasta el 20 de octubre de 2009 CBC poseía el 100% de las acciones de Comercializadora Cántaros, S.A. de C.V., compañía que fue vendida a un tercero en dicha fecha.

(2) Hogares del Noroeste, S.A. de C.V. es una compañía subsidiaria de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., que posee el 50% de sus acciones, y se dedica a la promoción, diseño, construcción y comercialización de conjuntos habitacionales. Esta compañía es consolidada de conformidad con lo indicado NIF B-8 *Estados financieros consolidados o combinados*, dado a que la Compañía tiene el control efectivo de esta subsidiaria.

(3) Homex Global, S.A. de C.V. (Homex Global) es poseedora de acciones en las siguientes compañías:

(a) A partir de marzo de 2008, Homex Global es poseedora del 100% de las acciones en circulación de Homex India Private Limited, compañía subsidiaria que reside en la India y que lleva a cabo el desarrollo y construcción de conjuntos habitacionales de interés social e interés medio en dicho país. Esta compañía no tuvo operaciones importantes durante 2008 y 2009.

(b) A partir de septiembre de 2007, Homex Global poseía el 15% de las acciones en circulación de Osracom Housing Communities "S.A.E.", compañía asociada que reside en El Cairo, Egipto y que lleva a cabo el desarrollo y construcción de conjuntos habitacionales de interés social e interés medio en ese mismo país. Derivado de la aplicación de la NIF C-7, Inversiones en asociadas y otras inversiones permanentes, a partir del 1 de enero de 2009, esta compañía dejó de ser considerada como una asociada y pasó a ser otra inversión permanente. El 31 de diciembre de 2009 esta compañía fue vendida a un tercero (ver Nota 9).

(c) A partir de febrero 2008, 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 y no tuvo ninguna operación durante 2008 y 2009.

(d) A partir noviembre de 2008, Homex Global posee el 100% de las acciones de Homex Brasil Incorporacoes a Construcoes Limitada (Homex Brasil) a través de sus subsidiarias Éxito Construcoes e Participacoes Limitada y HMX Emprendimentos Imobiliarios Limitada. Por medio de ocho subsidiarias, Homex Brasil lleva a cabo el desarrollo y construcción de conjuntos habitacionales de interés social en Sao Paulo, Brasil. Durante 2009 Homex Brasil inicio operaciones con un desarrollo de 1,300 viviendas en conjuntos habitacionales de interés social en San José dos Campos al noreste Sao Paulo. Al 31 de diciembre de 2009 la Compañía reconoció ingresos por $62,178 derivado de sus operaciones en Brasil.

(4) Estas compañías se crearon en el ejercicio 2007, sin embargo no tuvieron operaciones importantes durante 2007, 2008 y 2009.

(5) Estas compañías se crearon en el ejercicio 2008, sin embargo no tuvieron operaciones importantes durante dicho ejercicio y 2009.

3. Políticas contables significativas aplicadas

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con las normas de información financiera mexicanas (NIF).

a) Nuevos pronunciamientos contables

A continuación se comenta lo más relevante de los pronunciamientos que entraron en vigor en 2009:

NIF B-7, Adquisiciones de negocios

La NIF B-7 reemplaza el anterior Boletín B-7, *Adquisiciones de negocios* y fue emitido por el Consejo Mexicano para la Investigación y Desarrollo de Normas de la Información Financiera, A.C. (CINIF). Esta NIF establece reglas generales para el reconocimiento inicial de activos netos, participación no controladora y otros términos como la fecha de adquisición.

De acuerdo con esta norma, los gastos por compra y restructuración que resultan de una adquisición no deben someterse a consideración porque los mismos no son un importe que afecte al negocio adquirido.

Adicionalmente la NIF B-7 requiere a la Compañía que reconozca la participación no controladora en la adquiriente a valor razonable en la fecha de adquisición.

La NIF B-7 es efectiva para futuras adquisiciones y no tuvo ningún efecto en los estados financieros consolidados de la Compañía.

NIF B-8, Estados financieros consolidados y combinados

En Diciembre de 2008 el CINIF emitió la NIF B-8, la cual reemplaza el anterior Boletín B-8, *Estados financieros consolidados o combinados y valuación de inversiones permanentes* y establece las reglas generales para la preparación, presentación y revelación de estados financieros consolidados y combinados.

Los principales cambios de esta NIF son los siguientes: (a) esta norma define la "Entidad con Propósito

Específico" (EPE) y establece los casos en los cuales la entidad tiene control sobre la EPE, y cuando la Compañía debe consolidar este tipo de entidad; (b) establece que los derechos de voto potencial deben ser analizados al evaluar la existencia de control sobre la entidad; y (c) establece nuevos términos para "participación controladora" en lugar de "interés mayoritario", y "participación no controladora" en lugar de "interés minoritario".

La adopción de esta NIF no tuvo ningún efecto en los estados financieros consolidados de la Compañía.

NIF C-7, Inversiones en asociadas y otras inversiones permanentes

La NIF C-7 fue emitida por el CINIF en Diciembre de 2008 y describe el tratamiento de las inversiones en asociadas y otras inversiones permanentes, las cuales fueron previamente tratadas con el Boletín B-8 *Estados financieros consolidados*. Esta NIF requiere el reconocimiento de una Entidad de Propósito Específico a través del método de participación. También establece que los derechos de voto potencial deben ser considerados al analizar la existencia de influencia significativa.

Adicionalmente esta norma define el procedimiento y límite en el reconocimiento de pérdidas de la asociada.

La adopción de esta NIF implicó para la Compañía considerar la inversión en Egipto como otra inversión permanente y no como asociada a partir del 1 de enero de 2009, y por lo tanto dejar de reconocer el método de participación sobre esta inversión.

NIF C-8, Activos intangibles

Esta norma reemplaza el Boletín C-8, *Activos intangibles* y define activos intangibles como partidas no monetarias y establece un criterio de identificación, indicando que el activo intangible debe poder ser separado; lo cual significa que dicho activo puede ser vendido, transferido o utilizado por la entidad. Adicionalmente, el activo intangible deriva de una obligación legal o contractual, ya sea que dichos derechos sean transferidos o separables por la entidad.

Por otro lado, esta norma establece que los costos preoperativos deben ser eliminados del saldo capitalizado, afectando los resultados acumulados y sin reestructurar estados financieros de periodos anteriores.

Este monto debe ser presentado como un cambio contable en los estados financieros consolidados.

La adopción de esta NIF no tuvo ningún efecto en los estados financieros consolidados de la Compañía.

NIF D-8, Pagos en acciones

La NIF D-8 establece el reconocimiento de pagos en acciones. Cuando una entidad compra bienes o paga servicios mediante pagos en acciones, se requiere que la entidad reconozca estos bienes o servicios a su valor razonable y el correspondiente incremento en capital. De acuerdo con la NIF D-8, si los pagos en acciones no pueden ser fijados mediante instrumentos de capital no tienen por qué serlo utilizando un método indirecto considerando los parámetros de la NIF D-8.

La adopción de esta NIF no tuvo efecto material en los estados financieros consolidados de la Compañía.

NIF 18, Reconocimiento de los efectos de la Reforma fiscal 2010 en los impuestos a la utilidad

Con fecha 15 de diciembre de 2009, el CINIF publicó la Interpretación a la NIF 18 (INIF), con la finalidad de dar respuesta a los cuestionamientos surgidos como consecuencia de la publicación y entrada en vigor de la Reforma fiscal 2010, respecto al reconocimiento contable que debe hacerse de los estados financieros de las entidades.

Esta INIF establece ciertos parámetros para el reconocimiento de las modificaciones realizadas en la Reforma Fiscal, principalmente en lo relativo a cambios de tasas de impuesto sobre la renta, modi-

ficaciones al régimen de consolidación fiscal, fundamentalmente lo relativo a pérdidas fiscales, pérdidas por enajenación de acciones, conceptos especiales de consolidación, dividendos distribuidos no provenientes de la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN), beneficios fiscales por consolidación y diferencias entre la CUFIN. Ver efectos de la aplicación de esta INIF en la Nota 23.

A continuación se comenta lo más relevante de los pronunciamientos que entraron en vigor en 2008:

NIF B-2, Estado de flujos de efectivo

Esta NIF fue emitida por el CINIF en noviembre de 2007, y reemplaza al Boletín B-12, *Estado de cambios en la situación financiera*. Con la emisión de esta norma el estado de flujos de efectivo sustituye al estado de cambios en la situación financiera. Las principales diferencias entre ambos estados radican en que el estado de flujos de efectivo mostrará las entradas y salidas de efectivo que ocurrieron en la entidad durante el período; mientras que el estado de cambios en la situación financiera mostraba los cambios en la estructura financiera de la entidad, y no los flujos de efectivo. En un entorno inflacionario ambos estados se presentan a pesos constantes; sin embargo, en el proceso de preparación del estado de flujos de efectivo, primeramente deben eliminarse los efectos de la inflación del período y, sobre dicha base, se determinan los flujos de efectivo a pesos constantes mientras que en el estado de cambios no se eliminan los efectos de la inflación del período.

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

Conforme a las reglas de transición de la NIF B-2, se indica que la aplicación de la misma es prospectiva, por lo que se incluye el estado de cambios en la situación financiera de 2007 preparado con base al Boletín B-12.

NIF B-10, Efectos de la inflación

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

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

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

Adicionalmente, la NIF B-10 deroga el uso del método de indización específica para la valuación de activos fijos de procedencia extranjera y la determinación de valuación de inventarios a costo de reposición, con lo cual se elimina el resultado por tenencia de activos no monetarios.

La INIF 9 establece que los estados financieros comparativos por los años anteriores a 2008 deberán ser expresados en pesos de poder adquisitivo al 31 de diciembre de 2007, que fue la última fecha en que los efectos de la inflación fueron reconocidos.

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

El efecto de la aplicación de esta NIF en los estados financieros de la Compañía en 2008, es el dejar de reconocer el efecto inflacionario en los mismos y reclasificar la totalidad del resultado por tenencia de activos no monetarios a los resultados acumulados. La posición monetaria acumulada al 31 de diciembre de 2007 de $346,641 fue reclasificada a las utilidades retenidas.

NIF B-15, Conversión de monedas extranjeras

La NIF B-15 incorpora los conceptos de moneda de registro, moneda funcional y moneda de informe, y establece la metodología para convertir estados financieros de operaciones extranjeras, basada en esos términos. Adicionalmente, esta regla está alineada con la NIF B-10, la cual define procesos de conversión de información financiera de sus subsidiarias que operan en entorno inflacionario y no inflacionario. Antes de la aplicación de esta norma, la conversión de estados financieros de operaciones extrajeras era de acuerdo a la metodología de ambiente inflacionario.

Las operaciones extranjeras de la Compañía a la fecha son insignificantes, y por ello el impacto en la adopción de esta NIF en los estados financieros consolidados de la Compañía fue también insignificante.

NIF D-3, Beneficios a los empleados

La NIF D-3, *Beneficios a los empleados*, sustituye al Boletín D-3, Obligaciones laborales. Los cambios más importantes en la NIF D-3 son:

i) períodos más cortos para amortizar las partidas pendientes de amortizar, inclusive dando la opción a las entidades de poder reconocer directamente en resultados las ganancias o pérdidas actuariales conforme se devenguen. Como se revela en la Nota 13, durante 2008 la Compañía prospectivamente cambió los periodos de amortización para su pasivo de transición de un periodo 10 a 22 años en años anteriores a un periodo de 4 años comenzando en 2008, resultando en el reconocimiento adicional de costos laborales de $5,559 en su estado de resultados comparado con periodos anteriores;

ii) la eliminación al tratamiento relativo al reconocimiento de un pasivo adicional con el consecuente reconocimiento de un activo intangible y el reconocimiento de una partida de utilidad (pérdida) integral. Como se revela en la Nota 13, con la adopción de la NIF D-3 la Compañía reversó su activo intangible de $30,092 y el pasivo adicional de $34,189 lo cual resultó un abono al capital contable por $4,097 en 2008;

iii) incorpora el tratamiento de la participación de los trabajadores en las utilidades causada y diferida, estableciendo que la PTU diferida debe de reconocerse con base en el método de activos y pasivos establecido en la NIF D-4. La Compañía registró un activo por

PTU diferida de $29,667 con la adopción de la NIF D-3. Ese activo fue ajustado a un valor de $26,606 al 31 de diciembre de 2008. Al 31 de diciembre de 2009 no había PTU diferida a registrar.

iv) requiere que los gastos por PTU tanto causada como diferida se presenten como un gasto ordinario, en lugar de formar parte del impuesto a la utilidad del ejercicio dentro del estado de resultados.

El impacto en la adopción de la NIF D-3 es el que se indica anteriormente.

NIF D-4, Impuestos a la utilidad

El CINIF también emitió la NIF D-4, *Impuestos a la utilidad,* la cual reemplaza al Boletín D-4, *Tratamiento contable del impuesto sobre la renta, del impuesto al activo y de la participación de los trabajadores en la utilidad*. Los cambios más importantes atribuibles a esta norma son los siguientes:

i) se elimina el concepto de diferencia permanente ya que el método de activos y pasivos requiere el reconocimiento de impuestos diferidos por el total de las diferencias entre el valor contable y fiscal de activos y pasivos, sin importar si son permanentes o no;

ii) debido a que la participación de los trabajadores en las utilidades causada y diferida se considera un gasto ordinario se excluye de esta norma, y se reubica a la NIF D-3;

iii) se requiere reconocer el impuesto al activo como un crédito fiscal y, consecuentemente, como un activo por impuesto diferido sólo en aquellos casos en los que exista la posibilidad de su realización, y

iv) el efecto acumulado por la adopción del Boletín D-4 debe ser reclasificado a resultados acumulados, a menos que se identifique con partidas reconocidas en el capital contable y que formen parte de la utilidad (pérdida) integral y que no hayan sido llevadas a resultados.

La aplicación de esta norma es de naturaleza prospectiva, por lo que los estados financieros comparativos de años anteriores no fueron modificados. La adopción de esta NIF no tuvo ningún efecto en los estados financieros consolidados de la Compañía.

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

NIF D-6, Capitalización del resultado integral de financiamiento

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

El resultado integral de financiamiento capitalizable es el atribuible a los activos calificables y que pudo ser evitado si su adquisición no se hubiera realizado, que comprende en el caso de financiamientos en moneda nacional a los intereses y posición monetaria, y en el caso de financiamientos en moneda extranjera, también incluye a los resultados cambiarios, ya sea de utilidad o pérdida, indistintamente. Los activos calificables son aquellos que son adquiridos para uso propio y que requieren de un período prolongado de adquisición o construcción para poder usarlos, o bien, sobre aquellos que son adquiridos para ser vendidos o arrendados, incluyendo inventarios que toman un período prolongado para concretar su adquisición para tenerlos en condiciones de venta. La capitalización del resultado integral de financiamiento inicia y continúa mientras se hayan iniciado las inversiones para su adquisición, se estén llevando a cabo las actividades necesarias para dejar el activo en condiciones de uso o venta y los intereses se estén devengando.

La NIF D-6 establece que la determinación del monto del resultado integral de financiamiento capitalizable, se hará ya sea considerando la parte proporcional atribuible a los montos de los financiamientos utili-

zados para la adquisición de los activos calificables, o bien, mediante la aplicación de la tasa de capitalización promedio ponderada de los financiamientos al promedio ponderado de las inversiones en activos calificables durante el período de adquisición. Cuando se obtienen financiamientos con costo de interés implícito, éste es capitalizable al costo de dichos activos, ya que los financiamientos correspondientes se reconocen a su valor presente.

La adopción de la NIF D-6 por los años terminados el 31 de diciembre de 2009, 2008 y 2007 representó una disminución del resultado integral de financiamiento por $563,154, $1,250,080 y $179,304, respectivamente, de los cuales $670,127 (de los cuales $419,338 se relacionan al RIF de 2009 y $250,789 al RIF de ejercicios anteriores) en 2009, $976,707 (de los cuales $931,682 se relacionan al RIF de 2008 y $45,025 al RIF de ejercicios anteriores) en 2008 y $119,286 en 2007, fueron aplicados al costo de ventas a medida que los proyectos, sobre los que este RIF capitalizable fue determinado, fueron vendidos.

b) Reconocimiento de ingresos y costos por ventas de viviendas

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

- El cliente ha presentado la documentación oficial correspondiente que se requiere para obtener un crédito ante las instituciones que financian los créditos.
- Se tiene la certeza razonable de que los clientes obtendrán el financiamiento que requieren por parte de las instituciones financieras.
- El cliente ha firmado y presentado ante la Compañía una solicitud de compra para la tramitación y gestión de un crédito, con el fin de adquirir un inmueble destinado a casa habitación.
- El cliente ha entregado un enganche, en caso de que éste sea necesario.

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

Referirse a la Nota 26 para ver como la INIF 14 cambiará el método de reconocimiento de ingresos y costos por venta de viviendas, a partir de 2010.

c) Reconocimiento de los efectos de la inflación

A partir del 1 de enero de 2008 la Compañía adoptó la NIF B-10, *Efectos de la inflación*. Con base en dicha NIF, la Compañía no reconoce los efectos de la inflación en la información financiera presentada correspondiente a los ejercicios 2009 y 2008, sin embargo, en el caso de la información financiera relativa a 2007 presentada para fines comparativos en estos estados financieros, se presenta expresada en pesos de poder adquisitivo del 31 de diciembre de 2007, última fecha en que se aplicó el método integral de reexpresión.

La inflación acumulada de 2007, 2008 y 2009 es menor a 26% por lo que de conformidad con la NIF B-10, el ambiente inflacionario en México se considera como

no inflacionario, por lo que la información financiera de 2009 y 2008 de la Compañía fue preparada sin reconocer los efectos de la inflación. La INIF 9 establece que los estados financieros comparativos por los años anteriores a 2008 deberán ser expresados en pesos de poder adquisitivo al 31 de diciembre de 2007, que fue la última fecha en que los efectos de la inflación fueron reconocidos. Derivado de lo anterior, las cifras al 31 de diciembre de 2009 y 2008 no se presentan reexpresadas y las cifras al 31 de diciembre de 2007, se presentan en miles pesos de poder adquisitivo al 31 de diciembre de 2007.

d) Uso de estimaciones

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

e) Efectivo y equivalentes de efectivo

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

f) Estimación para cuentas de cobro dudoso

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

g) Inventarios y costo de ventas

Las obras en proceso, las materias primas, los terrenos en desarrollo y para futuros desarrollos se registran a su costo de adquisición. El costo de ventas correspondiente al 31 de diciembre de 2007 se actualizó aplicando el INPC (ver Nota 3c). El valor de esta cuenta es similar a su valor de mercado.

Los terrenos para futuros desarrollos corresponden a la reserva territorial que se encuentra pendiente de desarrollar por la Compañía.

La NIF D-6 establece la determinación del monto del resultado integral de financiamiento (RIF) que debe ser capitalizado. Los inventarios de terrenos en desarrollo y obras en proceso incluyen el RIF capitalizado. La Compañía capitaliza el RIF que resulta de la aplicación de la tasa de capitalización promedio ponderada de los financiamientos, al promedio ponderado de las inversiones en obras en proceso y terrenos en desarrollo durante el periodo de adquisición. En el caso de financiamientos en moneda extranjera, el RIF capitalizable incluye a las utilidades y pérdidas cambiarias correspondientes (ver Nota 6).

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

h) Propiedad y equipo

Se registran al costo de adquisición. La depreciación se calcula conforme al método de línea recta con base en la vida útil de los activos, como sigue:

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

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

i) Arrendamientos

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

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

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

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

j) Crédito mercantil

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

El crédito mercantil se reconoce a su valor de adquisición y hasta el 31 de diciembre de 2007, se actualizó mediante la aplicación de factores de ajuste derivados del INPC (ver Nota 3c).

El crédito mercantil no se amortiza; sin embargo se sujeta a pruebas de deterioro al final de cada año, y es ajustado, en su caso, por pérdidas de deterioro. El crédito mercantil se aloja en el segmento de vivienda de interés social.

El crédito mercantil al 31 de diciembre de 2009 y 2008 asciende a $731,861.

k) Deterioro de activos de larga duración en uso

La Compañía revisa el valor en libros de los activos de larga duración en uso, ante la presencia de algún indicio de deterioro que pudiera indicar que el valor en libros pudiera no ser recuperable, considerando el mayor del valor presente de los flujos netos de efectivo futuros o el precio neto de venta en el caso de su eventual disposición. El deterioro se registra si el valor en libros excede al mayor de los valores antes mencionados. Los indicios de deterioro que se consideran para estos efectos, son entre otros, las pérdidas de operación o flujos de efectivo negativos en el período si es que están combinados con un historial o proyección de pérdidas, depreciaciones y amortizaciones cargadas a resultados que en términos porcentuales, en relación con los ingresos, sean substancialmente superiores a las de ejercicios anteriores, efectos de obsolescencia, reducción en la demanda de los productos que se fabrican, competencia y otros factores económicos y legales.

l) Otros activos

Los gastos derivados por la colocación de varios préstamos mencionados en la Nota 10, se registran al cos- to. Estos gastos se amortizarán en línea recta en base a la vigencia de los préstamos. El valor asignado a la marca BETA se amortiza con base en el método de línea recta en un período de cinco años para la marca, período en el que se estima su vida útil.

m) Obligaciones por beneficios a los empleados

La Compañía otorga primas de antigüedad e indemnizaciones legales que cubren a todos sus trabaja-

dores, se determinan con base en lo establecido en la Ley Federal del Trabajo (LFT). La LFT establece la obligación de hacer ciertos pagos al personal que deje de prestar sus servicios en ciertas circunstancias. 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 e indemnización legal, se reconocen periódicamente con base en cálculos efectuados por actuarios independientes mediante el método de crédito unitario proyectado, utilizando hipótesis financieras (2007 neto de inflación).

Como se revela en la Nota 13, a partir del 1 de enero de 2008, la Compañía adoptó la NIF D-3. Como resultado de la adopción de la NIF D-3, los pasivos de transición de las obligaciones laborales están siendo amortizados en un plazo de 4 años, mientras que en periodos anteriores a 2008 dichos pasivos de transición se amortizaban en línea recta durante la vida laboral remanente de nuestros empleados cubiertos.

n) Instrumentos financieros derivados

Con la finalidad de disminuir los costos financieros, se utilizan instrumentos financieros derivados como coberturas de diversos riesgos. En los ejercicios que terminaron el 31 de diciembre de 2009 y 2008, todos los instrumentos derivados se reconocen en el balance general a su valor razonable, el cual está representado inicialmente por la contraprestación pactada (tanto en el caso del activo como del pasivo). Los costos de transacción y los flujos de efectivo recibidos o entregados para ajustar a valor razonable el instrumento al inicio de la operación, no asociado a primas sobre opciones, se amortizan en el período de vigencia de la operación. Los cambios en el valor razonable de los instrumentos derivados que no califican como instrumentos de cobertura se reconocen en resultados en efectos de valuación por instrumentos derivados. Asimismo, los cambios en el valor razonable de los instrumentos derivados que califican como instrumentos de cobertura se reconocen en el capital contable en la partida de utilidad integral.

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

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

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

p) Impuestos diferidos

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

Los activos por impuestos diferidos se evalúan periódicamente para determinar su recuperabilidad.

q) Participación a los trabajadores en las utilidades diferida

A partir del 1 de enero de 2008 la Compañía aplica la NIF D-3, *Beneficios a los empleados*, la cual considera el tratamiento de la participación de los trabajadores en las utilidades (PTU). La NIF establece el requerimiento de que las compañías empleen el método de activos y pasivos para efectos de calcular y reconocer el pasivo o activo diferido por PTU, de

una forma similar al cálculo del impuesto sobre la renta diferido, y establece que el efecto inicial del reconocimiento de la PTU diferida se lleve a resultados acumulados, a menos que se identifique con partidas reconocidas en el capital contable y que formen parte de la utilidad integral y que no hayan sido llevadas a resultados.

Hasta el 31 de diciembre de 2007 la PTU diferida se determinaba considerando solamente las diferencias temporales que surjan de la conciliación entre la utilidad neta del ejercicio y la renta gravable para la PTU, siempre y cuando no exista algún indicio de que los pasivos o los beneficios que se originan no se vayan a materializar en el futuro.

Los gastos por PTU, tanto causada como diferida, se presentan como un gasto ordinario, en lugar de formar parte del impuesto a la utilidad del ejercicio dentro del estado de resultados.

La Compañía registró un activo por PTU diferida de $29,667 con la adopción de la NIF D-3. Ese activo fue ajustado a un valor de $26,606 al 31 de diciembre de 2008. Al 31 de diciembre de 2009 no había PTU diferida a registrar. (ver Nota 9) El reconocimiento inicial de la PTU diferida bajo la NIF D-3 fue de $29,667, la cual fue reconocida en el capital contable en otras cuentas de capital. El activo diferido generado durante 2008 fue de $127,305, del cual la Compañía creó una reserva de valuación de $100,699.

r) Operaciones en moneda extranjera

Como se menciona en la Nota 3a, a partir del 1 de enero de 2008, la Compañía adoptó la NIF B-15, *Conversión de monedas extranjeras*, NIF que reemplaza al Boletín B-15, *Transacciones en moneda extranjera y conversión de estados financieros de operaciones extranjeras*. La NIF se aplica para el reconocimiento de las transacciones y saldos en moneda extranjera.

Las operaciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente a la fecha de su celebración. Los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se valúan en moneda nacional al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros. Las fluctuaciones cambiarias se registran como un componente del costo integral de financiamiento en los estados de resultados consolidados.

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

s) Fondo para el plan de acciones al personal

En noviembre de 2007, la Compañía implementó un plan con el cual ciertos ejecutivos y funcionarios de la Compañía reciben una remuneración bajo la forma de transacciones de pago basados en acciones, por el que estos individuos prestan sus servicios a cambio de instrumentos de capital. Dadas las características de pago contenidas en el plan, los pagos fueron tratados desde la fecha de implementación hasta el 31 de diciembre de 2008 como “beneficios de pasivo” y el costo de compensación fue determinado como referencia del valor razonable de dichos pasivos a la fecha de cada balance. Al 31 de diciembre de 2009 y como resultado de ciertas modificaciones al plan, el otorgamiento fue modificado para ser instrumentos de capital, sin embargo los términos de las modificaciones no cambiaron. El valor razonable es determinado usando un modelo de precios apropiado (ver Nota 16e).

t) Utilidad por acción

La utilidad por acción de los participación controladora se calcula dividiendo la utilidad neta consolidada 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 16e. La utilidad por acción básica y diluida es la misma para 2009 y 2008.

u) Utilidad integral

La utilidad integral está representada por la utilidad neta, los efectos de las obligaciones laborales (hasta el 31 de diciembre de 2007) y el efecto por conversión de estados financieros de las subsidiarias y asociada extranjera y el efecto del cambio en el valor razonable de los instrumentos financieros que califican como de cobertura.

v) Presentación del estado de resultados

Los costos y gastos mostrados en los estados de resultados de la Compañía se presentan de acuerdo a su función, ya que esta clasificación permite evaluar adecuadamente los márgenes de utilidad bruta y operativa. La Compañía presenta la utilidad de operación ya que se considera que es un indicador importante en la evaluación de los resultados de la Compañía. La utilidad de operación comprende a los ingresos ordinarios, y costos y gastos de operación, por lo que excluye a los otros ingresos (gastos) ordinarios.

w) Reclasificaciones

Algunas de las cifras de los estados financieros de 2008, han sido reclasificadas para conformar su presentación con la utilizada en el ejercicio de 2009. Los efectos de estas reclasificaciones se aplicaron retrospectivamente en el balance general al 31 de diciembre de 2009 adjunto, de acuerdo con la NIF B-1. "Cambios contables y correcciones de errores".

	EMISIÓN ORIGINAL	EMISIÓN RECLASIFICADA
	2008	2008
Impuesto sobre la renta diferido, pasivo	$ (3,412,501)	$ (3,741,099)
Impuesto sobre la renta diferido, activo	-	328,598
Impuesto sobre la renta diferido, neto	$ (3,412,501)	$ (3,412,501)

x) Información por segmentos

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

4. Efectivo y equivalentes de efectivo

	2009	2008
Efectivo	$ 143,851	$ 225,669
Equivalentes de efectivo	2,978,223	914,471
	$ 3,122,074	$ 1,140,140

El efectivo y equivalentes de efectivo se componen básicamente de depósitos bancarios e inversiones de alta liquidez. La Compañía cuenta con efectivo restringido al 31 de diciembre de 2009 y 2008 por un monto de $129,342 y $128,045, de los cuáles $122,809 y $128,045 son para garantizar el fondo de reserva (ver Nota 14), respectivamente; $6,533 en 2009 se refieren a un depósito en un fideicomiso (ver Nota 25).

5. Cuentas por cobrar

	2009	2008
Como promotor:		
Costos totales incurridos de construcción	$ 8,993,810	$ 7,487,205
Utilidad bruta estimada sobre costos incurridos	3,723,682	3,082,839
Clientes por avance de obra	12,717,492	10,570,044
Clientes[1] [2]	403,925	1,343,786
Clientes por servicios y otros	48,919	61,382
	13,170,336	11,975,212
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(57,279)	(48,184)
	13,113,057	11,927,028
Cuentas por cobrar a largo plazo[3]	(74,846)	(81,498)
	$ 13,038,211	$ 11,845,530

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

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

(1) Estas cantidades incluyen saldos por cobrar a INFONAVIT, FOVISSSTE, SOFOLES *(Sociedades Financieras de Objeto Limitado)*, bancos comerciales y compradores de vivienda. Con la excepción de bancos comerciales y compradores de vivienda, las categorías anteriores exceden el 10% del saldo de las cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2009 y 2008.

(2) La Compañía participa en un programa gubernamental conocido como “Programa de Entrega Anticipada de Vivienda INFONAVIT”. Este programa establece un factoraje sin recurso para las cuentas por cobrar a INFONAVIT, el cual permite una pronta recuperación de la cartera.

(3) La cuenta por cobrar a largo plazo se deriva principalmente de un contrato con el Instituto de Vivienda del Distrito Federal (INVI), en el cual se acordó recibir pagos mensuales (incluyendo un interés de TIIE más 4%) durante un periodo de cinco años, iniciando en junio de 2009, derivado de la venta de viviendas ubicadas en la Ciudad de México.

6. Inventarios

	2009	2008
Terrenos:		
Terrenos escriturados	$ 9,189,849	$ 6,780,335
Terrenos contratados	2,673,289	4,939,990
Anticipos por adquisición de terrenos	391,868	143,666
	12,255,006	11,863,991
Terrenos para futuros desarrollos	(10,912,389)	(9,254,469)
Total terrenos	1,342,617	2,609,522
Otros inventarios:		
Obra en proceso	2,069,229	1,542,577
Materia prima y materiales	512,355	638,488
Anticipo a proveedores	83,173	300,317
Total otros inventarios	2,664,757	2,481,382
Total inventarios	$ 4,007,374	$ 5,090,904

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

Derivado de la aplicación de la NIF D-6, en los ejercicios 2009 y 2008, los resultados integrales de financiamiento capitalizados atribuibles a los activos calificables en los mismos períodos fueron de $563,164 y $1,250,080, de los cuales $670,127 (de los cuáles $419,338 se relacionan al RIF de 2009 y $250,789 al RIF de ejercicios anteriores) y $976,707 (de los cuáles $931,682 se relacionan al RIF de 2008 y $45,025 al RIF de ejercicios anteriores) fueron aplicados al costo de ventas, respectivamente. El plazo aproximado de amortización del RIF capitalizado es de 6 meses. Las tasas de capitalización anualizadas son de 6.5% y 24.3%, respectivamente.

La Compañía utiliza ciertos fideicomisos para el abastecimiento de tierra para construcción en algunos de sus proyectos. Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, la Compañía ha reconocido un importe de $241 y $4,438, respectivamente, el cual forma parte de sus terrenos contratados.

Durante los ejercicios que terminaron el 31 de diciembre de 2009, 2008 y 2007, el resultado integral de financiamiento se analiza de la siguiente manera:

	2009	2008	2007
Total del resultado integral de financiamiento devengado	$ 769,720	$ 1,808,565	$ 458,208
Resultado integral de financiamiento capitalizado en inventarios	(563,154)	(1,250,080)	(179,304)
Resultado integral de financiamiento después de la capitalización	$ 206,566	$ 558,485	$ 278,904

7. Pagos anticipados y otros activos circulantes

	2009	2008
Comisiones pagadas por anticipado a vendedores	$ 161,833	$ 103,665
Deudores diversos	126,927	101,198
Impuestos por recuperar	208,908	215,747
Otros activos	32,049	15,928
Seguros y fianzas	9,613	2,401
Intereses pagados por anticipado	5,968	4,227
	$ 545,298	$ 443,166

8. Propiedad y equipo

	2009	2008
Edificios	$ 253,412	$ 253,412
Maquinaria y equipo	1,458,178	1,399,166
Equipo de transporte	102,251	103,799
Equipo de transporte aéreo	75,203	75,203
Mobiliario y equipo	101,781	106,760
Equipo de cómputo	99,802	128,066
Equipo de comunicación	38,490	38,360
	2,129,117	2,104,766
Depreciación acumulada	(1,050,426)	(733,729)
	1,078,691	1,371,037
Terrenos	31,891	31,891
	$ 1,110,582	$ 1,402,928

El monto de los activos adquiridos a través de arrendamientos capitalizables durante los años terminados al 31 de diciembre de 2009, 2008 y 2007 son de $47,035, $97,131 y $350,854, respectivamente.

El gasto por depreciación de los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2009, 2008 y 2007 ascendió a $371,402, $323,727 y $196,307, respectivamente.

9. Otros activos

	2009	2008
Valor de la marca "BETA", neto[1]	$ 45,527	$ 136,581
Clientes a largo plazo (ver Nota 5)	74,846	81,498
Instrumentos financieros (ver Nota 11)	4,375	65,975
Gastos de financiamiento por amortizar, neto	158,364	79,468
Inversión[2]	-	59,226
Participación de los trabajadores en la utilidad diferida (ver Nota 3q)	-	26,606
Depósitos en garantía	29,305	14,479
Otros	11,976	4,536
	$ 324,393	$ 468,369

Los montos de amortización por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2009, 2008 y 2007, fueron de $112,007, $101,294 y $105,410, respectivamente. La amortización esperada por la marca "BETA" y de los gastos de colocación de financiamiento por los años 2010 a 2015 se muestra a continuación:

AÑO	AMORTIZACIÓN
2010	$ 68,498
2011	22,971
2012	22,971
2013	21,724
2014 en adelante	67,727
	$ 203,891

(1) El valor de la marca "BETA" se aloja en el segmento de vivienda de interés social.
(2) Hasta el 31 de diciembre de 2009, la Compañía tenía una inversión del 15% en la compañía egipcia Orascom Housing Communities "S.A.E.". La Compañía vendió la totalidad de su inversión a un tercero en US$ 4.3 millones, reconociendo una ganancia en el estado de resultados consolidado de $11,676.

10. Deuda

a) Los préstamos bancarios a corto plazo con instituciones financieras al 31 de diciembre de 2009 y 2008 se integran como sigue:

	2009	2008
HSBC México, S.A.		
Línea de crédito revolvente con HSBC México, S.A. por $50,000 otorgada el 26 de diciembre de 2008 y 14 de septiembre de 2009 con vencimientos el 23 de enero de 2009 y 11 de diciembre de 2009, respectivamente; a una tasa de interés igual a la tasa de interés interbancario de equilibrio (TIIE) más 4.1% y 5.5%, respectivamente.	$ -	$ 50,000
Banco Regional de Monterrey, S.A.		
Línea de crédito revolvente con Banco Regional de Monterrey, S.A. por $90,284 y $49,284 otorgadas el 11 de diciembre de 2008 y 3 de septiembre de 2009, con vencimientos el 8 de enero y 1 de octubre de 2009, respectivamente, a una tasa de interés de TIIE más 4%.	-	90,284
Grupo Financiero Inbursa, S.A.		
Línea de crédito revolvente con Grupo Financiero Inbursa, S.A. por $600,000 otorgada el 19 de diciembre de 2008 y 28 de septiembre de 2009 con vencimientos el 19 de enero y octubre 28 de 2009, respectivamente, a una tasa de interés de TIIE más 4.5%.	-	600,000
Banco Mercantil del Norte, S.A.		
Línea de crédito revolvente con Banco Mercantil del Norte, S.A. por $300,000 otorgada el 30 de diciembre de 2008 y 27 de agosto de 2009, con vencimientos el 29 de enero y 28 de octubre de 2009, a unas tasas de interés de TIIE más 3.25% y 3.75%, respectivamente.	-	300,000
Banco Santander México, S.A.		
Línea de crédito revolvente con Banco Santander México, S.A. por $100,000 otorgada el 12 de noviembre de 2008 con vencimiento el 7 de mayo de 2009, a una tasa de interés de TIIE más 1%.	-	100,000
Banco Itaú BBA, S.A.		
Siete líneas de crédito revolvente con Banco Itaú BBA, S.A. (Institución financiera brasileña) por 9.1 millones de reales brasileños otorgadas en mayo, septiembre y octubre de 2009, con vencimientos en marzo, abril, mayo y julio de 2010, a una tasa de interés de 6.5%.	68,535	-
Banco Fibra, S.A.		
Línea de crédito revolvente con Banco Fibra, S.A. (Institución financiera brasileña) por 1.3 millón de reales brasileños otorgada el 22 de julio de 2009 con vencimiento el 20 de julio de 2010, a una tasa de interés de 9.9%.	9,569	-

	2009	2008
Banco ABC Brasil, S.A.		
Tres líneas de crédito revolvente con Banco ABC Brasil, S.A. (Institución financiera brasileña) por 12 millones de reales brasileños otorgadas en agosto, octubre y noviembre de 2009, con vencimientos en febrero, octubre y noviembre de 2010, a una tasa de interés de 8.5%.	90,171	-
Banco HSBC, S.A.		
Línea de crédito revolvente con Banco HSBC, S.A. (Institución financiera brasileña) por 1.5 millones de reales brasileños otorgada el 23 de noviembre de 2009 con vencimiento el 18 de noviembre de 2010, a una tasa de interés de 3.1%.	11,277	-
Intereses por pagar	881	3,448
Total	$ 180,433	$ 1,143,732

b) La deuda a largo plazo con instituciones financieras al 31 de diciembre de 2009 y 2008 se integra como sigue:

	2009	2008
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.	$ 3,260,925	$ 3,443,450
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.	3,232,500	-
Banco Nacional de México, S.A.		
Línea de crédito revolvente con Banco Nacional de México, S.A. por $1,000 millones otorgada el 16 de julio de 2009 con vencimiento el 16 de julio de 2013 a una tasa de interés de TIIE más 4.5%.	888,738	-
HSBC México, S.A.		
Línea de crédito con HSBC México, S.A., por $1,081 millones de pesos, otorgado el 1 de julio de 2005 con pagos semestrales a partir del 14 de marzo de 2008, con vencimiento último el 14 de septiembre de 2010 a una tasa de interés de TIIE más 1%. Esta línea de crédito fue pagada anticipadamente el 24 de diciembre de 2009.	-	360,334

	2009	2008
GE Capital, S.A.		
Préstamo quirografario con GE Capital, S.A. otorgado a la subsidiaria Aerohomex, S.A. de C.V., para la compra de un avión ejecutivo por un importe de $2.3 millones de dólares, otorgado el 29 de julio de 2005, con vencimiento el 29 de julio de 2010 a una tasa de interés del 7.4%.	4,520	11,136
Grupo Financiero Inbursa, S.A.		
Línea de crédito con Grupo Financiero Inbursa, S.A. por $2,078 millones de pesos, otorgado el 26 junio de 2008, con vencimiento el 26 de junio de 2013 a una tasa de interés de TIIE más 1.5%.	2,078,000	2,078,000
Hipotecaria Nacional, S.A. de C.V.		
Tres líneas de crédito con garantía hipotecaria con Hipotecaria Nacional, S.A. de C.V. por un total de $299,795, otorgados el 6 de noviembre, 20 de noviembre y 11 de diciembre de 2008, con vencimientos en noviembre y diciembre de 2010, a una tasa de interés de TIIE más 4%. Este crédito se encuentra garantizado por cinco predios propiedad de la Compañía. Estas líneas de crédito fueron pagadas anticipadamente el 23 de diciembre de 2009.	-	299,795
Intereses por pagar, principalmente derivados del Bono	85,642	71,076
Total deuda a largo plazo	9,550,325	6,263,791
Porción circulante de la deuda a largo plazo	(90,162)	(273,672)
Deuda a largo plazo	$ 9,460,163	$ 5,990,119

Limitaciones

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

Las principales cláusulas restrictivas de las deudas requieren que la Compañía mantenga:

- Mantener un capital contable mayor a $11,850,000;
- Una proporción de cobertura de intereses (EBITDA/ gasto financiero neto) mayor a 3.0 veces; y
- Una proporción de apalancamiento (pasivo con cos to/ EBITDA) de al menos a 2.50 a 1.0 veces.

Además existen restricciones aplicables a deuda adicional basadas en los niveles del EBITDA. En el evento de que la Compañía no cumpla con alguna de las provisiones mencionadas arriba, habrá una limitación resultante en su habilidad para pagar dividendos a los accionistas.

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, la Compañía está en cumplimiento con las cláusulas restrictivas financieras contenidos en sus acuerdos de financiamiento.

Vencimientos de los préstamos a largo plazo

Al 31 de diciembre de 2009, los vencimientos a plazo mayor de un año son como sigue:

AÑO		MONTO
2013	$	2,966,738
2015		3,260,925
2019		3,232,500
	$	9,460,163

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 2009 y 2008 fue de 4.9150% y 8.6886%, respectivamente. Las obligaciones denominadas en dólares y reales brasileños al 31 de diciembre de 2009 fueron convertidas a pesos utilizando un tipo de cambio de $13.0437 y $7.5183, respectivamente. Las obligaciones denominadas en dólares al 31 de diciembre de 2008 fueron convertidas a pesos utilizando un tipo de cambio de $13.7738 pesos. La Compañía no tenía deuda denominada en reales brasileños al 31 de diciembre de 2008.

11. Instrumentos financieros

Instrumentos financieros relacionados con el bono o Senior Guaranteed Notes 2015

Como se menciona en la Nota 10, el bono o Senior Guaranteed Notes 2015 está denominado en dólares americanos, por lo que para cambiar el perfil de divisa del monto principal del bono de dólares estadounidenses a pesos mexicanos, en septiembre de 2005, la Compañía contrató dos "Principal-Only Swaps" cuyo monto nocional sumaba $250 millones de dólares estadounidenses y que le daban derecho a la Compañía a recibirlos en septiembre de 2015 a cambio de un pago en pesos mexicanos al tipo de cambio fijado en $10.83 pesos por dólar estadounidense. Como parte de la estructura de los instrumentos derivados, la Compañía pagó intereses a la tasa fija de 2.92% anual promedio sobre el monto nocional total en dólares, en forma semestral.

La operación Principal-Only Swap no reunió todos los requisitos contables para ser considerada de cobertura, y por ello todos los cambios en el valor razonable del derivado se registraron y clasificaron en los resultados consolidados de la Compañía como parte del costo integral de financiamiento en la cuenta de efectos de valuación por instrumentos derivados. Al 31 de diciembre de 2007, el valor razonable de este instrumento derivado ascendía $79,098 (US$7.2 millones de dólares), el cual representó el valor presente estimado de los flujos futuros del derivado a ser pagado por la Compañía.

El 5 de julio de 2008, la Compañía canceló sus contratos de derivados de cobertura cambiaria de principal (Principal-Only Swap) mediante el pago de $54,434 (US$5.3 millones de dólares estadounidenses). No se registró ganancia o pérdida por esta cancelación del Principal-Only Swap dado a que esta había sido previamente registrada a su valor razonable.

El 6 de julio de 2008 la Compañía contrató instrumentos derivados a plazo para cubrir las posibles fluctuaciones cambiarias de pagos futuros de intereses de su bono por $250 millones de dólares ("Interest Only Swap"). Esta operación tampoco reúne todos los requisitos contables para ser considerada de cobertura, por lo que los cambios en el valor razonable del derivado se registraron y registrarán como parte del costo integral de financiamiento en la cuenta de efectos de valuación de instrumentos derivados. Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, el valor razonable de este instrumento derivado resulta favorable para la Compañía, el cual ascendía $4,375 (US$ 0.3 millones de dólares estadounidenses) y $65,975 (US $4.8 millones de dólares estadounidenses), respectivamente (ver Nota 9).

El efecto neto acumulado en el estado de resultados consolidado del Interest-Only Swap por el año terminado al 31 de diciembre de 2009 fue $66,451 y el efecto del

Principal-Only Swap fue de $(90,639), por el año terminado al 31 de diciembre de 2008.

Instrumentos financieros relacionados con el bono o Senior Guaranteed Notes 2019

Como se menciona en la Nota 10, el bono o Senior Guaranteed Notes 2019 está denominado en dólares americanos. Para disminuir el riesgo de futuros cambios en el tipo de cambio entre el dólar americano y el peso mexicano, el 11 de diciembre de 2009 la Compañía contrató dos "Principal-Only Swaps" cuyo monto nocional 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 nocional total de 3,232.5 millones de pesos, en forma semestral. Adicionalmente en la misma fecha, la Compañía contrató dos "Interest-Only Swaps" para disminuir el riesgo de futuros cambios en el tipo de cambio entre el dólar americano y el peso mexicano por los primeros seis pagos de intereses de el bono o Senior Guaranteed Notes 2019 por $250 millones de dólares estadounidenses ("Interest-Only Swap").

La operación Principal-Only Swap reunió todos los requisitos contables para ser considerada de cobertura, y por ello todos los cambios en el valor razonable del derivado se registraron y clasificaron en la cuenta de otras cuentas de capital de la Compañía como componente del capital contable. Al 31 de diciembre de 2009, el valor razonable de este instrumento derivado ascendía $119,084 (US$9.1 millones de dólares), el cual representó un pasivo.

Al 31 de diciembre de 2009 la Compañía cuenta con los siguientes instrumentos financieros derivados:

INSTRUMENTO FINANCIERO	TIPO	NOCIONAL EN DÓLARES AMERICANOS	VALOR RAZONABLE EN PESOS	CAMBIOS EN LA UTILIDAD INTEGRAL NETO DE IMPUESTOS (MILES DE PESOS)	CAMBIOS EN EL ESTADO DE RESULTADOS (MILES DE PESOS)
Interest-only swap	De negociación	US $56.25 millones	$ 4,375	$ -	$ 61,600
Principal-only swap	De cobertura	US $250.00 millones	$ (109,970)	$ (84,592)	$ -
Interest-only swap	De negociación	US $71.25 millones	(9,114)	(3,280)	4,851
			$ (119,084)	$ (87,872)	$ 4,851

Otros instrumentos financieros

Durante el curso normal de sus operaciones la Compañía mantiene posiciones netas pasivas en moneda extranjera (en dólares estadounidenses) derivado de sus operaciones y deuda a corto y largo plazo. Durante 2008 la Compañía celebró instrumentos financieros de cobertura que se esperaba mitigaran el riesgo asociado con la pérdida cambiaria en la adquisición de divisas extranjeras. Sin embargo, debido a la reciente volatilidad en el tipo de cambio entre el peso mexicano y el dólar estadounidense, la Compañía decidió cancelar y reestructurar todos sus instrumentos financieros derivados de cobertura. Al 31 de diciembre de 2008 la Compañía solo conserva el Interest-Only Swap descrito en el segundo párrafo anterior. El efecto en el estado de resultados consolidado al 31 de diciembre de 2008 por estos instrumentos financieros fue de aproximadamente $404,601.

Los efectos netos de valuación de instrumentos derivados por los años terminados al 31 de diciembre de 2009, 2008 y 2007 fueron de $66,451, $313,962 y $(147,977), respectivamente.

12. Arrendamientos

a) Arrendamientos capitalizables

Al 31 de diciembre de 2009 se tienen celebrados contratos de arrendamiento capitalizable de maquinaria y equipo por un período de 5 años. El saldo de arrendamientos capitalizables al 31 de diciembre de 2009 y 2008 se muestra como sigue:

	2009	2008
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%.	$ 221,550	$ 288,857
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%.	44,524	53,725
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%.	48,565	56,525
Arrendamientos financieros ejercidos con Bancomer, S.A. otorgados en marzo de 2009 con vencimiento en abril del 2014 a una tasa de interés de TIIE más 3.5%.	19,481	56,525
Arrendamientos financieros ejercidos con Banco Itaú, S.A. (Institución financiera brasileña) otorgados de mayo a octubre de 2009 con vencimientos de mayo a octubre de 2012 a una tasa de interés de 20.6%.	8,534	-
Arrendamientos financieros ejercidos con Banco Bradesco, S.A. (Institución financiera brasileña) otorgados en noviembre y diciembre de 2009 con vencimientos en noviembre y diciembre de 2012 a una tasa de interés de 14%.	18,751	-
Otros	-	2,315
Intereses por pagar	1,711	2,472
Total arrendamientos capitalizables	363,116	403,894
Porción circulante de los arrendamientos capitalizables a largo plazo	(108,437)	(89,255)
Total de arrendamientos capitalizables a largo plazo	$ 254,679	$ 314,639

Los pagos mínimos obligatorios de estos contratos al 31 de diciembre de 2009, excluyendo los intereses que son pagaderos mensualmente, se muestran a continuación:

AÑO		TOTAL
2010	$	108,437
2011		115,904
2012		104,813
2013		30,851
2014		3,111
Total	$	363,116

Limitaciones

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

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

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, la Compañía está en cumplimiento con las cláusulas restrictivas financieras contenidas en sus acuerdos de financiamiento.

b) Arrendamientos operativos

Al 31 de diciembre de 2009, se tienen celebrados contratos de arrendamiento operativo de maquinaria y equipo por un período de 5 y 6 años. Los pagos mínimos obligatorios de estos contratos al 31 de diciembre de 2009 se muestran a continuación:

AÑO	2009	
2010	$	49,232
2011		46,065
2012		32,695
2013		20,494
2014		283
Total	$	148,769

Los importes cargados a los resultados derivados de arrendamientos operativos por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2009, 2008 y 2007, fueron de $50,426, $52,833 y $33,694, respectivamente.

13. Obligaciones por beneficios a los empleados

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

Como se menciona en la Nota 3, durante 2008 la Compañía aplicó las provisiones de la nueva NIF D-3, *Beneficios a los empleados*, la cual reemplaza al anterior Boletín D-3, *Obligaciones laborales*. Los efectos más significativos de esta aplicación son los siguientes:

i) Un costo laboral adicional de $5,559 reconocido en el estado de resultados 2008 comparado con periodos anteriores.
ii) Eliminación del reconocimiento del pasivo adicional, activo intangible y la partida de utilidad (pérdida) integral. Con la adopción de la NIF D-3 la Compañía reversó su activo intangible de $30,092 y el pasivo adicional de $34,189 lo cual resultó un abono al capital contable por $4,097 en 2008.

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 y por los ejercicios terminados en 2009, 2008 y 2007, los valores presentes de estas obligaciones, el costo neto del período y las tasas utilizadas para su cálculo, son:

	POR EL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2009		
	INDEMNIZACIÓN	PRIMA DE ANTIGÜEDAD	TOTAL
Integración del costo neto del período:			
Costo laboral	$ 23,428	$ 1,932	$ 25,360
Costo financiero	10,605	478	11,083
Amortización pasivo transición	3,643	140	3,783
Amortización de servicios anteriores y modificaciones al plan	6,341	156	6,497
Amortización de ganancias actuariales	(3,437)	(825)	(4,262)
Costo neto del período	$ 40,580	$ 1,881	$ 42,461

	POR EL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008		
	INDEMNIZACIÓN	PRIMA DE ANTIGÜEDAD	TOTAL
Integración del costo neto del período:			
Costo laboral	$ 14,002	$ 1,748	$ 15,750
Costo financiero	9,084	309	9,393
Amortización pasivo transición	3,643	139	3,782
Amortización de servicios anteriores y modificaciones al plan	9,144	306	9,450
Amortización de pérdidas (ganancias) actuariales	78,392	(367)	78,025
Costo neto del período	$ 114,265	$ 2,135	$ 116,400

	POR EL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008		
	INDEMNIZACIÓN	PRIMA DE ANTIGÜEDAD	TOTAL
Integración del costo neto del período:			
Costo laboral	$ 8,062	$ 1,182	$ 9,244
Costo financiero	3,020	118	3,138
Amortización pasivo transición	3,416	38	3,454
Amortización de pérdidas	1,346	6	1,352
Inflación	1,135	93	1,228
Costo neto del período	$ 16,979	$ 1,437	$ 18,416

	SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009		
	INDEMNIZACIÓN	PRIMA DE ANTIGÜEDAD	TOTAL
Reserva para pensiones y primas de antigüedad:			
Obligaciones por beneficios definidos (OBD)	$ 116,356	$ 5,273	$ 121,629
Pasivo de transición	(10,930)	(418)	(11,348)
Servicios anteriores y modificaciones al plan	(17,900)	(594)	(18,494)
Ganancia actuarial no reconocida	6,286	114	6,400
Pasivo neto proyectado	$ 93,812	$ 4,375	$ 98,187

	POR EL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008		
	INDEMNIZACIÓN	PRIMA DE ANTIGÜEDAD	TOTAL
Reserva para pensiones y primas de antigüedad:			
Obligaciones por beneficios definidos (OBD)	$ 112,617	$ 4,122	$ 116,739
Pasivo de transición	(14,573)	(558)	(15,131)
Servicios anteriores y modificaciones al plan	(24,241)	(750)	(24,991)
Ganancia actuarial no reconocida	8,381	152	8,533
Pasivo neto proyectado	$ 82,184	$ 2,966	$ 85,150

Los cambios en el saldo de obligaciones laborales por los años terminados al 31 de diciembre de 2009 y 2008 se muestran como sigue:

	INDEMNIZACIÓN	PRIMA DE ANTIGÜEDAD	TOTAL
Saldo inicial	$ 82,184	$ 2,966	$ 85,150
Costo laboral	23,428	1,932	25,360
Costo financiero	10,065	478	11,083
Pasivo de transición	3,643	140	3,783
Amortización de servicios anteriores y modificaciones al plan	6,341	156	6,497
Ganancias actuariales	(3,437)	(825)	(4,262)
Beneficios pagados	(28,952)	(472)	(29,424)
Saldo final	$ 93,812	$ 4,375	$ 98,187

	INDEMNIZACIÓN	PRIMA DE ANTIGÜEDAD	TOTAL
Saldo inicial	$ 42,291	$ 2,617	$ 44,908
Costo laboral	14,002	1,748	15,750
Costo financiero	9,084	309	9,393
Pasivo de transición	3,643	139	3,782
Amortización de servicios anteriores y modificaciones al plan	9,144	306	9,450
Pérdidas (ganancias) actuariales	78,392	(367)	78,025
Beneficios pagados	(74,372)	(1,786)	(76,158)
Saldo final	$ 82,184	$ 2,966	$ 85,150

A continuación se presenta información de las obligaciones laborales por prima de antigüedad y remuneraciones al término de la relación laboral por causas distintas de reestructuración, relativas a los activos y pasivos al 31 de diciembre por los siguientes años:

	PRIMA DE ANTIGÜEDAD			REMUNERACIONES AL TÉRMINO DE LA RELACIÓN LABORAL		
AÑO	OBLIGACIÓN POR BENEFICIOS DEFINIDOS	DÉFICIT DEL PLAN	PARTIDAS PENDIENTES DE AMORTIZAR	OBLIGACIÓN POR BENEFICIOS DEFINIDOS	DÉFICIT DEL PLAN	PARTIDAS PENDIENTES DE AMORTIZAR
2009	**$ 5,273**	**$ 5,273**	**$ 1,176**	**$ 116,356**	**$ 116,356**	**$ 35,367**
2008	4,122	4,122	1,156	112,617	112,617	30,443
2007	5,125	5,125	1,452	111,052	111,052	35,376
2006	2,685	2,685	1,305	55,469	55,469	39,967
2005	1,870	1,870	1,253	46,639	46,639	38,689

El plazo para amortizar el pasivo de transición es de 5 años.

Las tasas utilizadas en el estudio actuarial fueron las siguientes:

	2009	2008	2007
Descuentos de obligaciones laborales	8.50%	8.50%	5.25%
Incremento salarial	4.50%	4.50%	1.25%
Inflación anual	3.50%	3.50%	4.00%

14. Cuentas por pagar

	2009	2008
Proveedores	$ 1,618,256	$ 2,680,141
Líneas de crédito revolvente*	220,853	996,534
Otros acreedores	394,372	329,178
Total de cuentas por pagar	$ 2,233,481	$ 4,005,853

* 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. En relación con este programa, la Compañía estableció un fideicomiso llamado AAA-Homex con Nacional Financiera, S.N.C. ("Nafinsa"), que cuenta con una línea revolvente de apoyo a proveedores por $1,000,000 con fondo de garantía de $122,809 y $128,045 (cuenta de inversión) al 31 de diciembre de 2009 y 2008, respectivamente. Bajo este programa, el fideicomiso AAA-Homex puede utilizar la línea de crédito Nafinsa para financiar una porción de las cuentas por cobrar de los proveedores de la Compañía. Como se menciona en la Nota 2, el fideicomiso AAA-Homex es una subsidiaria que se consolida en la Compañía. Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, aproximadamente 4,270 y 3,895 proveedores y acreedores de terrenos, respectivamente, se encontraban dentro de dicho programa de factoraje cuyo financiamiento es cubierto por los propios proveedores.

15. Acreedores por adquisición de terrenos

	2009	2008
Acreedores por adquisición de terrenos a corto plazo	$ 548,586	$ 2,326,036
Acreedores por adquisición de terrenos a corto plazo mediante línea de crédito revolvente*	789,640	-
Total a corto plazo	$ 1,338,226	$ 2,326,036
Acreedores por adquisición de terrenos a largo plazo	$ 74,659	$ 405,426

* Ver Nota 14.

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

16. Capital contable

a) El capital social a valor nominal al 31 de diciembre de 2009 y 2008 se integra como sigue:

	NÚMERO DE ACCIONES		IMPORTE HISTÓRICO	
	2009	2008	2009	2008
Capital fijo:				
Serie única	335,869,550	335,869,550	$ 425,443	$ 425,443

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 cualquier motivo. El monto de la reserva legal al 31 de diciembre de 2009 y 2008 fue de $105,602, respectivamente, mismo que se encuentra incluido en el saldo de utilidades acumuladas.

c) Los saldos de las cuentas fiscales del capital contable al 31 de diciembre de 2009 y 2008 son:

	2009	2008
Cuenta de capital de aportación	$ 4,107,124	$ 3,965,554

Las utilidades que se distribuyen en exceso a los saldos de la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN), estarán sujetas al pago del impuesto sobre la renta a cargo de las empresas a la tasa vigente. Al 31 de diciembre de 2009 el saldo de CUFIN asciende a $727,418.

d) En Junta de Consejo de Administración celebrada el día 27 de febrero de 2007, se autorizó la constitución de un fondo para la adquisición de acciones, como un paquete de incentivos para los ejecutivos clave de la Compañía. (Ver inciso e).

e) Al 31 de diciembre de 2008 la Compañía tenían un plan de opciones al personal que consiste en 1,072,432 y 999,200 acciones de la Compañía. Al 31 de diciembre de 2008 el total de las acciones se encontraban en un fideicomiso creado para tal fin.

Un total de 978,298 acciones fueron inicialmente asignadas a los ejecutivos con un precio de ejercicio de $98.08 pesos el cual no era inferior a su valor de mercado a la fecha de asignación. Durante 2008 un total de 29,929 opciones fueron ejercidas y 335,853 fueron canceladas derivado de la terminación laboral del personal ejecutivo correspondiente. Adicionalmente en 2009 la Compañía incrementó el plan de opciones en 73,232 acciones y asignó 321,549 opciones a un precio de ejercicio de $43.54.

Conforme el 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 ciento ochenta días posteriores a la fecha de retiro del ejecutivo de la Compañía. Derivado de la situación de los mercados financieros en 2008, el director general de la Compañía autorizó la modificación de los términos del programa, específicamente la duración del mismo, para lo cual el ejercicio de las opciones no realizado en periodos anteriores puede ser ejercido durante el ejercicio que terminará el 31 de diciembre de 2010.

El 27 de octubre de 2009, se hicieron ciertas modificaciones al plan de opciones de tal manera que éste cambió de ser considerado un plan de “beneficios de pasivo” a un plan de “beneficios de capital”.

La siguiente tabla ilustra el número y el precio promedio ponderado del año de las acciones con opción a compra, así como los movimientos de las opciones de acciones durante los años:

	NÚMERO DE ACCIONES CON OPCIÓN A COMPRA	PRECIO PROMEDIO PONDERADO DE EJERCICIO (EN PESOS)
Acciones recompradas para ser asignadas el 20 de noviembre de 2007	999,200	$ 98.08
Asignadas en el periodo	(978,298)	98.08
Ejercidas en el periodo	-	-
Canceladas en el periodo	-	-
Acciones recompradas para ser asignadas el 20 de noviembre de 2007	20,902	98.08
Asignadas		- -
Ejercidas	29,929	118.78
Canceladas	335,853	-
Acciones pendientes de asignar al 31 de diciembre de 2008	386,684	$ 98.08
Acciones recompradas para ser asignadas	73,232	43.54
Asignadas	(321,549)	-
Plan de opciones al 31 de diciembre de 2009	138,367	$ 98.08

El valor razonable de las opciones asignadas fue de $15.63, $6.02 y $18.42 pesos por opción, al 31 de diciembre de 2009, 2008 y 2007, respectivamente.

La siguiente tabla muestra los datos empleados en el modelo para determinar el valor razonable del plan los años terminados el 31 de diciembre de 2009 y 2008:

	2009	2008
Tasa de dividendo esperado	0%	0%
Volatilidad esperada	59.56%	72.21%
Tasa de interés libre de riesgo	5.54%	7.72%
Vida esperada de la opción	3 años	2.5 años
Modelo usado	Black Scholes Merton	Black Scholes Merton

El costo de compensación relativo al beneficio correspondiente al plan de acciones no ejercidas ascendió a $10,638 al 31 de diciembre de 2009. El costo de compensación relativo al beneficio correspondiente al plan de acciones no reconocido al 31 de diciembre de 2008 y 2007, ascendió a $3,687 y $18,019, respectivamente.

f) El 26 de septiembre de 2007, se decretaron dividendos en Huehuetoca, donde una de las subsidiarias de la Compañía posee el 50% de participación accionaria, dichos dividendos representaron una disminución en el capital contable de Huehuetoca, el importe de la disminución se muestra en el capital contable considerado como una reducción de la participación no controladora por , los cuales representan el dividendo de los accionistas minoritarios.

g) El día 10 de marzo de 2008, mediante Asamblea General Extraordinaria de Accionistas se determinó una cantidad equivalente en moneda nacional de $250 millones de dólares estadounidenses, como monto máximo de recursos que podrán destinarse a la recompra de acciones propias de la Sociedad. Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2009, la Compañía recompró $1,398 en acciones de tesorería. No hubo recompra de acciones durante 2008.

17. Transacciones y saldos en moneda extranjera

a) La posición monetaria en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2009 y 2008 es como sigue:

	2009				2008			
	Miles de dólares estadounidenses:		Miles de reales brasileños:		Miles de dólares estadounidenses:		Miles de reales brasileños:	
Activos monetarios	US$	6,046	BR$	10,444	US$	6,014	BR$	23
Pasivos monetarios		(563,074)		(69,880)		(298,270)		(5,140)
Posición pasiva neta	US$	(557,028)	BR$	(59,436)	US$	(292,256)	BR$	(5,117)
Equivalente en pesos	$	(7,265,706)	$	(446,858)	$	(4,025,475)	$	(30,111)

b) Los tipos de cambio vigentes a la fecha de los balances generales y a la emisión de los estados financieros es como sigue:

(CIFRAS EN PESOS)

	2009	2008	27 de abril 2010
Dólar estadounidense	$ 13.0437	$ 13.7738	$ 12.1973
Libra egipcia	2.3921	2.5242	2.1784
Real brasileño	7.5183	5.8849	6.9409
Rupia hindú	0.2728	0.2800	0.2742

18. Transacciones y saldos con partes relacionadas

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

La Compañía tenía celebrado un contrato de prestación de servicios administrativos con dos sociedades civiles cuyos principales propietarios son funcionarios de la Compañía (Serviasesorías, S.C. y Administradores de la Empresa en Equipo, S.C.), a los cuales pagaba PICSA un 5% de margen de utilidad sobre el total de los gastos. El monto pagado por dichos servicios ascendió a $55,389 en 2007. No hubo pagos durante 2009 y 2008. El 1 de abril de 2007, ambas compañías entraron a un proceso de liquidación y todo su personal fue traspasado a empresas del grupo.

b) Por los años terminados al 31 de diciembre de 2009 y 2008 no existen saldos por cobrar o pagar con compañías relacionadas.

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

	2009	2008	2007
Beneficios directos	$ 201,058	$ 191,148	$ 140,326
Beneficios por terminación	6,508	35,276	40,781
Beneficios por plan de acciones	10,638	616	-
Total	$ 218,204	$ 227,040	$ 181,107

Durante 2007 algunos beneficios por otorgamiento de acciones con opción de compra fueron otorgados al personal ejecutivo según se menciona en la Nota 16e.

No hubo pago de beneficios posteriores a la terminación durante los años presentados.

19. 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 la toma de decisiones. La Compañía segrega la información financiera por segmentos, considerando la estructura operacional y organizacional del negocio (el cual se estableció acorde a los modelos de las viviendas que se explican en el siguiente párrafo), conforme a las provisiones del Boletín B-5, *Información financiera por segmentos*.

Descripción general de los productos o servicios

La industria de los desarrolladores de vivienda en México se divide en tres sectores dependiendo del precio de venta: vivienda de interés social, vivienda media y vivienda residencial. Se considera que el precio de la vivienda de interés social fluctúa en un rango entre $195 y $540, en tanto que el precio de la vivienda media fluctúa entre $541 y $1,885, y el precio de la vivienda residencial es superior a $1,885. Actualmente, la Compañía se enfoca en proporcionar a sus clientes vivienda de interés social y vivienda media. Por lo tanto los segmentos operativos que se mostrarán con mayor detalle financiero son las del segmento de vivienda de interés social y del segmento de vivienda media de acuerdo con los lineamientos del Boletín B-5.

El tamaño de los fraccionamientos de vivienda de interés social varía entre 500 y 20,000 viviendas, que por lo general se construyen en promedio en etapas de 300 viviendas cada una. Durante 2009, 2008 y 2007, el precio promedio de venta de las viviendas de interés social fue de aproximadamente $284, $276 y $260, respectivamente. Una vivienda de interés social típica incluye cocina, sala-comedor, de una a tres recámaras y un baño.

El tamaño de los fraccionamientos de vivienda media varía entre 400 y 2,000 viviendas, y por lo general se construyen en promedio en etapas de 200 viviendas cada una. Durante 2009, 2008, y 2007, el precio promedio de venta de las viviendas de tipo medio fue de aproximadamente $823, $817 y $781, respectivamente. Una vivienda media típica incluye cocina, comedor, sala, entre dos y tres recámaras y dos baños.

La siguiente tabla muestra los principales rubros de la información por segmentos por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2009, 2008 y 2007:

EJERCICIO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009	VIVIENDA SOCIAL	VIVIENDA MEDIA	CONSOLIDADO
Ingresos netos	$ 15,193,178	$ 4,232,004	$ 19,425,182
Utilidad de operación	2,479,386	690,624	3,170,010
Depreciación y amortización	378,093	105,316	483,409

EJERCICIO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2008	VIVIENDA SOCIAL	VIVIENDA MEDIA	CONSOLIDADO
Ingresos netos	$ 14,511,293	$ 4,339,203	$ 18,850,496
Utilidad de operación	2,309,116	690,477	2,999,593
Depreciación y amortización	327,185	97,836	425,021

EJERCICIO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007	VIVIENDA SOCIAL	VIVIENDA MEDIA	CONSOLIDADO
Ingresos netos	$ 12,545,899	$ 3,676,625	$ 16,222,524
Utilidad de operación	2,616,011	766,628	3,382,639
Depreciación y amortización	233,337	68,380	301,717

La utilidad de operación mostrada en las tablas de arriba fue calculada como el total de ingresos para cada segmento, menos los costos y gastos operacionales consolidados. El alojamiento del total de costos y gastos operacionales por segmento fue basado en el porcentaje que las ventas representan en cada segmento del total de las ventas consolidadas. Los gastos de depreciación y amortización fueron alojados a cada segmento utilizando las mismas bases que los costos y gastos operacionales.

La Compañía no segrega sus activos totales por segmento operativo.

20. Gastos de operación

	2009	2008	2007
Gastos de administración	$ 1,332,178	$ 1,259,870	$ 855,687
Gastos de ventas	1,083,524	1,026,722	849,784
Gastos de amortización de la marca BETA	91,054	91,054	92,958
	$ 2,506,756	$ 2,377,646	$ 1,798,429

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

	2009	2008	2007
Sueldos y beneficios al personal	$ 711,366	$ 614,560	$ 439,113
Gastos de oficina	88,271	99,411	70,761
Publicidad	72,044	203,211	31,997

21. Otros (gastos) ingresos

	2009	2008	2007
Indemnización por pago de acciones[1]	$ -	$ (48,536)	$ -
Recuperación de impuestos[2]	-	-	394,510
Participación de los trabajadores en las utilidades	-	(67,707)	(30,684)
Participación de los trabajadores en las utilidades diferida	-	(3,061)	-
Otros ingresos (gastos), neto[3]	49,475	9,378	(154,603)
	$ 49,475	$ (109,926)	$ 209,223

(1) Ver Nota 25

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

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

22. Gastos por intereses

	2009	2008	2007
Gastos por intereses del bono[1]	$ -	$ -	$ 141,532
Otros gastos por intereses	162,069	127,526	86,850
Comisiones y gastos por financiamiento[2]	221,696	109,507	116,546
	$ 383,765	$ 237,033	$ 344,928

(1) Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 los gastos por intereses del bono ascienden a $288,156 y $269,052, respectivamente, sin embargo derivado de la aplicación de la NIF D-6, los mismos se capitalizaron en su totalidad en ambos años (ver Nota 6). Al 31 de diciembre de 2007, los gastos por intereses del bono ascendieron a $290,509, de los cuáles se capitalizaron $149,157, quedando los restantes $141,352 en el resultado integral de financiamiento. Durante 2007 la Compañía adoptó la NIF D-6 lo cual resultó en la capitalización de una porción de su costo integral de financiamiento.

(2) Las comisiones y gastos por financiamiento incluyen las comisiones pagadas al INFONAVIT y al Registro Único de Vivienda durante el proceso de aprobación del financiamiento para sus clientes. Estos pagos facilitan la venta de casas y la cobranza en paquetes, por lo que la Compañía las considera como parte del costo integral de financiamiento. Las comisiones pagadas durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2009, 2008 y 2007 fueron de $87,881, $75,818 y $65,585, respectivamente.

(3) Derivado que la Compañía pagó anticipadamente líneas de crédito durante diciembre de 2009 (ver Nota 10), amortizó anticipadamente $45,873 por concepto de comisiones previamente capitalizadas como otros activos.

23. Impuesto sobre la renta, impuesto al activo e impuesto empresarial a tasa única

De acuerdo con la ley de impuestos mexicana, la Compañía está sujeta al impuesto sobre la renta (ISR), a partir de 2008 al impuesto empresarial a tasa única (IETU) y hasta 2007 al impuesto al activo (IMPAC) y presenta sus declaraciones de impuestos por cada entidad en lo individual, los resultados fiscales son combinados en los estados financieros consolidados que se presentan. El ISR se calcula considerando como gravables o deducibles ciertos efectos de la inflación, tales como la depreciación calculada sobre valores en pesos constantes, se acumula o deduce el efecto de la inflación sobre ciertos pasivos y activos monetarios a través del ajuste anual por inflación, el cual es similar en concepto al resultado por posición monetaria.

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

El 7 de diciembre de 2009, se publicó la Reforma Fiscal 2010, la cual reforma, adiciona y deroga diversas disposiciones fiscales, esta Reforma entra en vigor el 1 de enero de 2010.

En la Reforma Fiscal, se aprobaron incrementos en la tasa del Impuesto sobre la Renta, los cuales se aplicarán de la siguiente forma:
a) 30% por los años 2010 a 2012;
b) 29% por el año 2013; y
c) 28% por el año 2014 en adelante.

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

El IMPAC se causaba a razón del 1.25% del promedio neto de la mayoría de los activos (a valores actualizados) menos ciertos pasivos. El IMPAC se pagaba únicamente por el monto en que excedía al ISR del año; cualquier pago que se efectuaba era recuperable contra el monto en que el ISR excedía al IMPAC en los diez ejercicios subsecuentes.

El 1 de octubre de 2007, se publicó la Ley del IETU. Esta ley entró en vigor el 1 de enero de 2008 y abrogó la Ley del IMPAC.

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

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

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

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

Basados en las proyecciones de sus resultados fiscales la Compañía ha concluido que en los siguientes años será sujeta al pago de ISR.

a) El ISR por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2009, 2008 y 2007 se integra como sigue:

	2009	2008	2007
ISR:			
Causado	$ 279,974	$ 141,569	$ 132,873
Diferido	903,018	570,606	818,407
	$ 1,182,992	$ 712,175	$ 951,280

Para la determinación del ISR diferido al 31 de diciembre de 2009 y 2008, la Compañía aplicó a las diferencias temporales las diversas tasas que estarán vigentes de acuerdo a su fecha estimada de reversión.

b) La conciliación de la tasa legal del ISR y la tasa efectiva expresada como un por ciento de la utilidad antes de ISR por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2009, 2008 y 2007, es:

	2009	2008	2007
	%	%	%
Tasa legal	28	28	28
Más (menos) efecto de diferencias permanentes:			
Gastos no deducibles	3	1	1
Efectos de la inflación	5	2	2
Devolución de I.V.A.	-	-	(2)
Efecto de ISR diferido por incremento de tasas	3	-	-
Tasa efectiva	39	31	29

El efecto de ISR diferido por incremento de tasas representó un cargo adicional al estado de resultados consolidado durante 2009 por $78,624.

c) Los principales conceptos que originan el saldo del pasivo por ISR diferido al 31 de diciembre de 2009 y 2008, son:

	2009	2008
ISR diferido:		
Efecto de pérdidas fiscales por amortizar	$ 617,150	$ 994,555
Otras cuentas por pagar	423,148	473,756
Estimación para cuentas de cobro dudoso	31,485	13,491
Obligaciones por beneficios a empleados	23,565	23,842
Impuesto al activo por recuperar	10,873	10,802
Pasivo por PTU causada	5,087	19,141
Clientes por avance de obra	(3,654,944)	(2,959,612)
Obra en proceso, inventarios inmobiliarios y pasivo adicional[1]	(1,204,074)	(1,713,702)
Propiedad y equipo	(68,429)	(166,542)
Otros activos	(66,668)	(86,696)
Pagos anticipados	(2,808)	(3,063)
Instrumentos financieros derivados	(1,312)	(18,473)
ISR diferido pasivo	(3,886,927)	(3,412,501)
Reserva de valuación de pérdidas (ver párrafo f abajo)	(421,843)	-
Total pasivo diferido, neto	$ (4,308,770)	$ (3,412,501)
Activo	$ 643,640	$ 328,598
Pasivo	(4,952,410)	(3,741,099)
	$ (4,308,770)	$ (3,412,501)

(1) De conformidad con la ley del ISR (LISR) vigente hasta el 31 de diciembre de 2004, el costo de venta era considerado como un gasto no deducible, mientras que las compras de inventario y el costo de construcción eran considerados como partidas deducibles. Este tratamiento fiscal permitido por la LISR arrojaba una partida temporal debido al valor en libros de los inventarios y su correspondiente efecto fiscal. A partir del 1 de enero de 2005, la LISR considera el costo de venta como una partida deducible en lugar de las compras de inventario y el costo de construcción. La LISR estableció, a través de una regla transitoria, que los inventarios al 31 de diciembre de 2004 debían ser acumulados para efectos de ISR como un ingreso fiscal a acumularse en varios años. Sin embargo, como resultado de la interpretación de la Compañía respecto a la regla transitoria establecida por la LISR, el saldo del inventario al 31 de diciembre de 2004 no fue acumulado, por lo que la Compañía registró un ISR diferido pasivo adicional, al cual al 31 de diciembre de 2009 y 2008 asciende a $156,555 y $125,245, respectivamente. Este pasivo adicional es relativo a la partida de inventarios no acumulados por el cambio en la LISR descrito anteriormente.

d) Al 31 de diciembre de 2009, las pérdidas pendientes de amortizar por los próximos 10 años ascienden a $2,071,753.

i. El impuesto al activo (IMPAC), el cual se causa a razón del 1.25% sobre el promedio neto de la mayoría de los activos. El IMPAC por recuperar en los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2009 y 2008 ascendió a $10,873 y $10,802, respectivamente.

ii. Las pérdidas pendientes de amortizar y el IMPAC recuperable por el cual se origina un ISR diferido activo y prepago de ISR, respectivamente, que han sido reconocidos pueden recuperarse sujeto a ciertas condiciones. Las cifras al 31 de diciembre de 2009 y las fechas de vencimiento se muestran a continuación:

AÑO DE EXPIRACIÓN	PÉRDIDAS FISCALES PENDIENTES DE AMORTIZAR	IMPAC POR RECUPERAR
2012	$ -	$ 364
2013	-	1,175
2014	-	2,186
2015	-	1,555
2016	78,857	1,468
2017	55,419	4,125
2018	909,997	-
2019	1,027,480	-
	$ 2,071,753	$ 10,873

e) La autoridad federal de impuestos tiene el derecho de llevar acabo revisiones de los impuestos pagados por compañías Mexicanas por un periodo de 5 años; por lo tanto los años fiscales desde 2004 están sujetos a una posible revisión.

f) Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 existen $670,624 y $102,969 por concepto de beneficios fiscales no reconocidos que pudieran afectar la tasa efectiva anual. El importe total de las posiciones fiscales inciertas por el año terminado al 31 de diciembre de 2009 fue clasificado como provisión para estímulos fiscales no reconocidos. Durante 2009 la Compañía incrementó dicha provisión en $145,812 (siendo un total de $248,781 al 31 de diciembre de 2009) y reconoció una reducción del correspondiente activo diferido por ISR en $421,843; ambas basadas en las posiciones fiscales de 2009.

Las posiciones fiscales tomadas por la Compañía en 2009 y 2008 se relacionan con interpretaciones de la Compañía a artículos de la ley del ISR, con respecto a la inclusión de ciertas deudas en el cálculo del ajuste anual por inflación y la deducción de tierra por compañías desarrolladoras de vivienda.

24. Eventos subsecuentes

a) El 22 de marzo de 2010, la Compañía por medio de su subsidiaria Homex India Private Limited ejecutó un memorando de entendimiento con Puravankara Projects Limited, una compañía privada limitada hindú, en el cual se establecieron reglas para formar un Joint-Venture no exclusivo para llevar a cabo proyectos de vivienda social en la India. El primer proyecto de la Compañía consistirá de 1,323 unidades y se desarrollará en la ciudad de Chennai, en el sur de India.

b) El 15 de enero de 2010, la Compañía depositó US$ 4.5 millones restantes, relacionados a un depósito en un fideicomiso (ver Nota 25).

25. Contingencias y compromisos

Garantías de construcción

La Compañía provee a sus clientes una garantía de dos años, la cual puede aplicar a daños derivados de sus operaciones o de defectos en los materiales suplementados por terceros (instalaciones eléctricas, plomería de 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, el cual también cubre un período de garantía. Por otro lado, se solicita a todos los contratistas que entreguen una fianza de cumplimiento y vicios ocultos, la cual tiene la misma vigencia de garantía hacia el cliente final. Adicionalmente, se obtiene

también por parte de sus contratistas, un fondo de seguridad para poder cubrir eventuales reclamos de sus clientes, reteniéndoles un depósito en garantía, el cual se le reembolsa al contratista una vez que el periodo de garantía llegue a su fin.

Las coberturas de seguro pagadas durante los años terminados al 31 de diciembre de 2009, 2008 y 2007 fueron de $3,226, $2,904 y $4,371, respectivamente.

Contingencias

En julio de 2007, la Compañía participó en un acuerdo de aportación con Emprendimientos Inmbiliarios Limitada ("E.O.M."), según el cual la Compañía acordó contribuir con un 67% y E.O.M. un 33% del capital proyectado de 4 millones de reales brasileños para constituir Homex Brasil Incorporacoes and Construcoes Inmobiliarios Limitada. Derivado de desacuerdos con E.O.M. la Compañía ejerció su derecho de rescindir de este acuerdo.

El 8 de noviembre de 2008, la Compañía llegó a un acuerdo ("Indemnización por pago de acciones ") para dar por terminado el Contrato de Socios que celebró en el mes de julio de 2007 con E.O.M. así como dar por terminados todos los juicios que venían tramitándose en los últimos meses. La resolución de la disputa incluyó la compra del 33% del interés de perteneciente a la familia Khafif en Homex Brasil, a través de E.O.M., por 8,352,941 Reales Brasileños, equivalentes a aproximadamente $48,536, de los cuáles 5.3 millones de Reales Brasileños ($25,030) han sido pagados al 31 de diciembre de 2009 ($11,730 habían sido pagados al 31 de diciembre de 2008). El saldo remanente se pagará en dos pagos iguales en los meses de abril y octubre de 2010. La Compañía reconoció este acuerdo como otros gastos en el estado de resultados de 2008 (ver Nota 21).

La Compañía ahora opera en Brasil a través de su subsidiaria al 100%.

Compromiso

El 22 de diciembre de 2009 la Compañía suscribió un contrato para la compra de partes sociales de tres compañías (compañías Loreto). Este contrato está sujeto a ciertas condiciones, como el hecho a que las compañías Loreto sean dueñas de los derechos de propiedad de distintos activos (hotel, campo de golf y tierra), que en conjunto representan aproximadamente 950,000 metros cuadrados en el proyecto turístico denominado Loreto Bay, en la ciudad de Loreto, Baja California Sur. La porción desarrollable de dichos activos equivale a aproximadamente 325,000 metros cuadrados.

El precio de compra pactado por dicho contrato es de US$ 22.5 millones, el cual será pagado al vendedor una vez que las compañías cumplan con diversos requisitos legales, de los cuáles el más relevante es evidenciar que el título o propiedad de los activos transferidos a las compañías que los poseerán, es limpio y libre de gravamen.

De acuerdo con los términos del contrato la Compañía debe depositar US$ 5 millones en una cuenta de fideicomiso. A la fecha de los estados financieros, la Compañía ha depositado $US 500,000, depositando los US$4.5 millones restantes el 15 de enero de 2010, como se menciona en la Nota 24.

A través de la división turismo, la Compañía pretende desarrollar en el área desarrollable un total de 1,100 unidades.

26. Pronunciamientos contables aplicables a partir de 2010 y 2011

En diciembre de 2009 los siguientes pronunciamientos contables fueron emitidos bajo NIF. La Compañía adoptó algunos de estos pronunciamientos en enero de 2010 y el resto en 2011; asimismo, a la fecha está evaluando los efectos que dichos pronunciamientos tendrán en los resultados de operación y situación financiera de la Compañía.

A partir de 2010

INIF 14, Contratos de construcción, venta y prestación de servicios relacionados con bienes inmuebles

La INIF 14 fue emitida por el CINIF para complementar la normatividad del Boletín D-7, *Contratos de construcción y fabricación de ciertos bienes de capital*. Esta INIF aplica al reconocimiento de los ingresos y costos y gastos asociados de todas las entidades que emprenden la construcción de bienes inmuebles directamente o a través de subcontratistas.

Derivado de la aplicación de esta INIF, a partir del 1 de enero de 2010, la Compañía dejará de reconocer sus ingresos, costos y gastos conforme al método de porcentaje de avance de obra ejecutada. A esa fecha la Compañía comenzará a reconocer sus ingresos, costos y gastos conforme a los métodos incluidos en esta interpretación. El reconocimiento de ingresos y costos será más cercano a lo que normalmente se denomina "método de contrato completo" en el cual los ingresos, costos y gastos se reconocen cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

a) la entidad ha transferido al comprador el control, es decir, los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad o titularidad de los bienes;
b) la entidad 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 entidad reciba 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.

La INIF 14 será adoptada a partir del 1 de enero de 2010 con aplicación retrospectiva para los periodos anteriores a presentarse en los estados financieros consolidados de 2010. A la fecha de emisión de los estados financieros, estimamos que la aplicación de la INIF 14 hubiera tenido los siguientes efectos en los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2009:

- los ingresos hubieran disminuido 11.1% de $19,425.2 millones a $17,277.7 millones;
- la utilidad de operación hubiera disminuido 17.4% de $3,170.0 millones a $2,618.3 millones;
- la utilidad neta hubiera disminuido 20.9% de $1,829.9 millones a $1,466.9 millones; y
- el capital contable hubiera disminuido 15.8% de $12,998.0 millones a $10,935.7 millones.

Adicionalmente, la aplicación de la INIF 14 hubiera tenido los siguientes efectos en los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2009: (i) una disminución en cuentas por cobrar por los desarrollos en proceso, (ii) una disminución en inventarios que consiste en casas en construcción, (iii) una disminución en impuestos diferidos a la utilidad atribuible a casas aún no escrituradas y (iv) una disminución en el capital contable como se menciona arriba.

NIF C-1, Efectivo y equivalentes de efectivo

En noviembre de 2009, el CINIF emitió la NIF C-1, la cual entra en vigor para los ejercicios que inician a partir del 1 de enero de 2010, y sustituye al Boletín C-1, Efectivo. Las principales diferencias con el Boletín que sustituye radican en la presentación del efectivo restringido, el término de inversiones temporales por inversiones disponibles a la vista, que son aquellas de muy corto plazo, con un vencimiento no mayor a tres meses después de su adquisición.

A partir de 2011

NIF B-5, Información financiera por segmentos

En noviembre de 2009, el CINIF emitió la NIF B-5, la cual entra en vigor para los ejercicios que inician a partir del 1 de enero de 2011, y que sustituirá al Boletín B-5, del mismo nombre. Al momento de su

adopción, los cambios contables que se originen deberán reconocerse de manera retrospectiva.

Las principales diferencias con el Boletín B-5 se basan en que la nueva norma no requiere que las áreas de negocio estén sujetas a riesgos distintos entre sí, permite que las áreas del negocio en etapa preoperativa pueden ser catalogadas como segmentos operativos, requiere la revelación de los ingresos y gastos por intereses, así como los demás componentes del RIF y requiere revelar los pasivos que se incluyen en la información usual del segmento operativo que regularmente utiliza la máxima autoridad en la toma de decisiones de operación de la entidad.

Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) o Internacional Financial Reporting Standards (IFRS) (por sus siglas en inglés)

Con fecha 27 de enero de 2009, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) estableció por medio del Diario Oficial de la Federación los requisitos para las emisoras a elaborar y divulgar su información financiera sobre la base de IFRS, a partir del ejercicio de 2012. Asimismo se especificó en dicho comunicado que existe la posibilidad de la aplicación anticipada para los ejercicios de 2008, 2009, 2010 y 2011.

Gobierno Corporativo

La estructura y responsabilidades de nuestro Consejo de Administración cumplen con los más altos estándares de Gobierno Corporativo al mismo tiempo que las operaciones de la Compañía, están regidas por un Código de Ética.

Puntos sobresalientes de Gobierno Corporativo

- Sólido Consejo de Administración -institucional e independiente- la mayoría de nuestros consejeros son independientes
- Los Comités de Auditoría, Compensaciones y Gobierno Corporativo son presididos por consejeros independientes
- Estándares internacionales de transparencia y compromiso
- Cumplimiento de Ley Sarbanes - Oxley
- Registro completo ante la CNBV (La Comisión Nacional Bancaria y de Valores) y la SEC (Security Exchange Comission);
- Listado ante la BMV (Bolsa Mexicana de Valores) y la NYSE (New York Stock Exchange - Bolsa de Nueva York)
- Cumplimiento del Código de Mejores Prácticas recomendado por la CNBV y la BMV
- Los fundadores permanecen comprometidos con aproximadamente 35.1% del capital

Consejo de Administración

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

El consejo tiene cuatro comités:

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

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

Adicional a los Comités del Consejo, la Compañía cuenta con Comités de Revelaciones y Ética, así como un Código de Ética, los cuales aseguran la integridad y transparencia de nuestras operaciones.

Comité Ejecutivo

El Comité Ejecutivo de la Compañía está integrado por Eustaquio Tomás de Nicolás Gutiérrez, Gerardo de Nicolás Gutiérrez, Edward Lowenthal, Luis Alberto Harvey MacKissack y Rafael Matute Labrador. Las obligaciones y responsabilidades del Comité incluyen la planeación general y asuntos financieros no reservados exclusivamente al Consejo de Administración, incluyendo el nombramiento y remoción del Director General, los funcionarios y demás empleados, la celebración de contratos de crédito en nombre de la Compañía y la facultad de convocar a asambleas de accionistas.

Comité de Auditoría

El Comité de Auditoría de la Compañía está integrado por Wilfrido Castillo Sánchez-Mejorada (Presidente), Edward Lowenthal, Matthew Zell y Z. Jamie Behar. Nuestro Consejo de Administración ha determinado que el Señor Castillo tiene los atributos de un financiero experto miembro del Comité de Auditoría, bajo la definición de la SEC y así mismo que cada uno de los miembros del Comité de Auditoría cumplen con el nivel de conocimiento sobre aspectos financieros requeridos por la Bolsa de Valores de Nueva York (NYSE). El Comisario de la Compañía tiene derecho a asistir a las sesiones del Comité de Auditoría, mas no tiene derecho de voto en las mismas. Entre otras obligaciones y responsabilidades, este Comité rinde opiniones para el Consejo de Administración con respecto a las operaciones con partes relacionadas, recomienda la contratación de expertos independientes para que rindan opiniones respecto a operaciones con partes relacionadas y ofertas públicas de compra en aquellos casos en que el Comité lo considere necesario, revisa las políticas contables adoptadas por la Compañía y formula recomendaciones al Consejo de Administración

con respecto a la modificación de dichas políticas, presta asistencia al Consejo de Administración en relación con la planeación e implementación de auditorías internas, y prepara un informe anual de sus actividades para someterlo a la aprobación del Consejo de Administración. Este Comité también es responsable del nombramiento, retención y vigilancia de cualquier firma de contadores contratada con el objetivo de preparar y emitir el reporte de auditoría o llevar a cabo la auditoría o prueba de los servicios de auditoría y para el establecimiento de procedimientos para la recepción, retención y tratamiento de quejas recibidas con respecto a la contabilidad, controles internos o asuntos relacionados con auditoría, y el sometimiento anónimo y confidencial de empleados a los mismos. Igualmente, el Comité de Auditoría cuenta con un experto financiero.

Comité de Prácticas Societarias y Compensaciones

La Compañía cuenta con un Comité de Prácticas Societarias y Compensaciones que está integrado por, Edward Lowenthal, Luis Alberto Harvey MacKissack y Matthew Zell. Entre sus obligaciones y responsabilidades se encuentran: identificar a las personas aptas para ser miembros del Consejo de Administración, la formulación de recomendaciones al Consejo de Administración y a la Asamblea de Accionistas con respecto a la designación de dichos consejeros, el desarrollo y la recomendación al Consejo de Administración de los principios aplicables en materia de gobierno corporativo, y la supervisión y evaluación del Consejo de Administración y los funcionarios de la Compañía. Así mismo, este Comité revisa y aprueba las metas corporativas y los objetivos relacionados con el salario del Director General, evalúa el desempeño del Director General en relación con dichas metas y objetivos y establece y aprueba el nivel de compensación del Director General con base en dicha evaluación y realiza recomendaciones al Consejo de Administración con respecto a los salarios de otros ejecutivos, planes de incentivo y planes de compra de acciones propias.

Comité de Riesgos

El Comité de Riesgos está integrado por Eustaquio Tomás de Nicolás Gutiérrez, Gerardo de Nicolás Gutiérrez, Edward Lowenthal, Luis Alberto Harvey MacKissack, Rafael Matute Labrador, y Wilfrido Castillo Sánchez-Mejorada. El Comité de Riesgos revisa y aprueba las actividades relacionadas con la contratación de instrumentos de cobertura de la Compañía.

Comité de Revelaciones

De acuerdo con la aprobación del Consejo de Administración, nuestro Comité de Revelaciones está conformado por ejecutivos del equipo de administración. Este comité es presidido por la Directora de Relación con Inversionistas y está integrado también por el Director General, el Director General Adjunto de Finanzas, 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. De esta manera, el comité garantiza que la información relevante que emite la Compañía es exacta en todos los aspectos financieros, económicos y operativos.

Comité de Ética

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

Código de Ética

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

Consejo de Administración

Eustaquio de Nicolás Gutiérrez
PRESIDENTE DEL CONSEJO

Gerardo de Nicolás Gutiérrez
DIRECTOR GENERAL

Edward Lowenthal
CONSEJERO

José Ignacio de Nicolás Gutiérrez
CONSEJERO

Luis Alberto Harvey MacKissack
CONSEJERO

Matthew M. Zell
CONSEJERO

Rafael Matute Labrador
CONSEJERO

Wilfrido Castillo Sánchez-Mejorada
CONSEJERO

Z. Jamie Behar
CONSEJERO

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

Gerardo de Nicolás Gutiérrez es el Director General de la Compañía. El señor de Nicolás fungió como Director de Planeación Estratégica y Presidente del Comité Ejecutivo en el período de octubre de 2006 al 5 de junio de 2007. El señor de Nicolás así mismo se desempeño como Director General de la Compañía desde 1997 hasta septiembre de 2006. Antes de asumir el cargo como Director General, el señor de Nicolás fungió como gerente regional, gerente de sistemas y supervisor de gerentes de obra. Él se graduó en ingeniería industrial de la Universidad Panamericana, en Ciudad de México y tiene una maestría en el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores en Guadalajara.

Edward Lowenthal es Presidente de Ackerman Management LLC, una empresa de asesoría y administración de inversiones que se concentra en las inversiones inmobiliarias y en otros activos. Anteriormente, el señor Lowenthal fundó y fue Presidente de Wellsford Real Properties, Inc., (WRP), una empresa pública de banca inmobiliaria recientemente fusionada con Reis, Inc., empresa proveedora de información y análisis de mercado del sector inmobiliario. También fundó y fue Presidente de Wellsford Residential Property Trust, un fideicomiso multifamiliar de inversión inmobiliaria que se fusionó con Equity Residential Properties Trust. El señor Lowenthal es miembro de los consejos de administración de diversas empresas, tales como Reis, Inc., Omega Healthcare Investors, Inc., fideicomiso que realiza inversiones en el sector inmobiliario. También es miembro del Consejo de American Campus Communities, un fideicomiso de inversión inmobiliaria que cotiza en el mercado, enfocado exclusivamente en vivienda para estudiantes en Estados Unidos. Así mismo, es Presidente no ejecutivo de Tiburón Lockers, Inc., empresa privada dedicada a la renta y operación de lockers para transportación, entretenimiento, deportes y otros eventos.

José Ignacio de Nicolás Gutiérrez es el Secretario de Desarrollo Económico del Gobierno del Estado de Sinaloa, fue fundador y Presidente del Consejo de Administración durante el periodo de 1997 a 2007 de Hipotecaria Crédito y Casa, S.A. de C.V., una sofol que llegó a ser el tercer proveedor de créditos hipotecarios más grande de México. El señor de Nicolás también es fundador de Homex y fue Director General de la misma de 1989 a 1997. El señor de Nicolás es consejero regional de Nacional Financiera (NAFIN), la banca de desarrollo del gobierno federal, y recientemente ha sido nombrado miembro del Consejo de Administración de Afores Coppel, institución dedicada a la administración de fondos para el retiro. El señor de Nicolás fundó y fue presidente de la Junta de Asistencia Privada en Sinaloa de 2002 al 2005 y actualmente, es consejero nacional del Centro Mexicano para la Filantropía. El Sr. de Nicolás completó estudios de licenciatura en finanzas y administración en la Universidad Panamericana, en la Ciudad de México.

Luis Alberto Harvey MacKissack es Cofundador y Socio Director Senior de Nexxus Capital, S.A. Cuenta con aproximadamente 20 años de experiencia en el área de banca de inversión y capital privado. Antes de fundar Nexxus, ocupó posiciones directivas en Grupo Bursátil Mexicano, Fonlyser, Operadora de Bolsa y Servicios Industriales Peñoles S.A. de C.V. Su experiencia incluye varias operaciones de capital público y privado; así como ofertas públicas iniciales de algunas grandes empresas mexicanas en la Bolsa Mexicana de Valores y en los mercados internacionales. El señor Harvey es miembro de los consejos de administración de Nexxus Capital, S.A., Grupo Sports World, S.A. de C.V., Genomma Lab Internacional, S.A.B. de C.V., Harmon Hall Holding, S.D.R.L. de C.V., Crédito Real S.A. de C.V. SOFOM, E.N.R., Estudios Clínicos TJ Oriard y Hotelera Santa Fe entre otros. También es miembro de los comités de inversión de ZN México Trust, ZN México II, L.P. y Nexxus Capital Private Equity Fund III. Es licenciado en economía por parte del Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) y cursó una maestría de administración de empresas, con especialización en finanzas en la Universidad de Texas, en Austin.

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

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

Wilfrido Castillo Sánchez-Mejorada es Director de Administración y Finanzas de Qualitas Cía. de Seguros, S.A.B. de C.V. (Qualitas), una institución mexicana de seguros. Anteriormente ocupó el cargo de Director General de Castillo Miranda, Contadores Públicos, y ha ocupado diversos cargos ejecutivos en varias casas de bolsa. El señor Castillo es miembro de los consejos de administración de Quálitas Compañía de Seguros, S.A.B. de C.V, Banco Autofin México S.A., Institución de Banca Múltiple Afianzadora Insurgentes, S.A. de C.V. y Afianzadora Aserta, S.A. de C.V., Unión de Esfuerzos para el Campo, A.C.

Z. Jamie Behar es Directora Administrativa de Bienes y Raíces e Inversiones Alternativas de Promark Global Investors, Inc. (Promark, antes General Motors Asset Management Corporation). La señora Behar administra el portafolio de inversiones en bienes raíces de los clientes de Promark, incluyendo inversiones públicas o privadas, así como las opciones alternativas de inversión para sus portafolios, totalizando US$9 billones. La señora Behar es miembro del Consejo de Administración de Sunstone Hotel Investors, Inc., Compañía hotelera pública que opera en Estados Unidos; y de la Asociación de Pensiones de Bienes y Raíces (PREA). También participa como asesora en comités de diversas empresas internacionales privadas de inversión en bienes raíces.

Equipo Directivo

Tenemos un equipo directivo joven y experimentado con un promedio de 16 años de experiencia en la industria de vivienda en México.

Eustaquio de Nicolás Gutiérrez
PRESIDENTE DEL CONSEJO

Gerardo de Nicolás Gutiérrez
DIRECTOR GENERAL

Carlos J. Moctezuma Velasco
DIRECTOR CORPORATIVO DE FINANZAS
Y DESARROLLO ESTRATÉGICO

Alberto Menchaca Valenzuela
DIRECTOR CORPORATIVO DIVISIÓN MÉXICO

Alberto Urquiza Quiroz
DIRECTOR CORPORATIVO DIVISIÓN INTERNACIONAL

Fernando Ventura Peña
DIRECTOR CORPORATIVO DIVISIÓN TURISMO

Rubén Izábal González
DIRECTOR CORPORATIVO DE CONSTRUCCIÓN

Mónica Lafaire Cruz
DIRECTOR CORPORATIVO DE DESARROLLO
HUMANO Y RESPONSABILIDAD SOCIAL

Daniel Leal Díaz – Conti
DIRECTOR CORPORATIVO VENTAS Y MERCADOTECNIA

Ramón Lafarga Bátiz
DIRECTOR CORPORATIVO DE CONTRALORÍA Y ADMINISTRACIÓN

Servicios para los inversionistas y contactos para información

RELACIÓN CON INVERSIONISTAS

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

DOMICILIO LEGAL

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

INFORMACIÓN PARA LOS ACCIONISTAS

Acciones
Bolsa Mexicana de Valores
Clave de Pizarra: HOMEX
Acción Ordinaria
Seria única, plenos derechos

New York Stock Exchange
Clave de Pizarra: HXM
[ADS]=6 acciones ordinarias
CUSIP: 230 30W 100

Notas con Garantía al Vencimiento 2015; 2019
CUSIP: P35054BD9
CUSIP: P35053AA8

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

Banco depositario:
JP Morgan Chase Bank
ADR Services
4 New York Plaza
New York, NY 10004
Tel: 1-800-990-1135
www.adr.com/shareholder / www.jpm.com

Contacto para accionistas de ADR:
General: 1 800 990 1135
Internacional: (201) 680-6630
email: jpmorgan.adr@wellsfargo.com

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

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