

Nuestra **evolución** nos hace más fuertes

INFORME ANUAL 2010





HOMEX

INFORME ANUAL 2010

NUESTRA VISIÓN

Construyendo Comunidades exitosas

NUESTRA MISIÓN

Mejorar la forma de vida de nuestra comunidad con desarrollos inmobiliarios de calidad.

NUESTROS VALORES Y PRINCIPIOS

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

Compromiso

Es lo que prometemos. Cumplir con nuestra palabra. Lo que decimos, lo cumplimos.

Responsabilidad

Es ser causa en el asunto, es ser el origen, la razón o el motivo por el cuál suceden las cosas. Se dice de la persona seria y digna de crédito.

Comunicación Clara, Abierta y Honesta

Transparente, no enturbiada por impurezas, evidente, definida y precisa, espontánea y franca, incapaz de engaño.

Innovación y vanguardia

Introducir novedades en todos nuestros procesos, incluidos los del pensamiento, que permitan posicionarnos delante de los demás, abriendo la brecha e implementando las nuevas tendencias de nuestra empresa.

Integridad

Siendo fiel a la palabra dada. Siendo congruente entre lo que pensamos, decimos y hacemos, siendo digno de confianza.

Calidad

Cumplir con los requerimientos del cliente tanto interno como externo.

Datos Financieros y Operativos Sobresalientes

Miles de pesos	2010	2009	% cambio
Volumen (Unidades)	44,347	46,016	-3.6%
Ingresos	\$ 19,652,309	\$ 17,476,489	12.4%
Utilidad bruta	\$ 6,683,157	\$ 5,728,084	16.7%
Utilidad de operación	3,702,778	\$ 3,256,404	13.7%
UAFIDA ⁽¹⁾	\$ 4,104,084	\$ 3,768,335	8.9%
Margen bruto	34.0%	32.8%	
Margen de operación	18.8%	18.6%	
Margen de utilidad neta	8.0%	9.0%	
Margen UAFIDA	20.9%	21.6%	
Utilidad por Acción	\$ 4.52	\$ 4.68	
UAFIDA/ Interes neto	3.2x	4.3x	
Deuda Neta/ UAFIDA	2.3x	1.8x	
Cuentas por cobrar, fin de periodo como % de ingresos	10.1%	3.0%	
Rotación de inventario, fin de periodo como % de ingresos	141.6%	136.6%	
Rotación (sin tierra) de inventario, fin de periodo como % de ingresos	79.5%	61.6%	
Rotación de cuentas por pagar como % de ingresos	21.5%	20.7%	

Utilidad bruta y Utilidad de operación y sus respectivos márgenes son presentados ajustados por la aplicación de la NIF D-6: "Capitalización del Costo Integral de Financiamiento"

⁽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.



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. Se desarrollan sistemas de información propietarios.

97

Diez sucursales en operación.

99

El fondo ZN Mexico adquiere una posición minoritaria.

02

El fondo Equity International Properties adquiere una posición minoritaria.

03

Homex se expande hacia el segmento de vivienda media.

04

Concluyen las gestiones para realizar la oferta simultánea de acciones tanto en la Bolsa de Valores de Nueva York (NYSE), como en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV).

05

Adquisición de la compañía Casas Beta. Emisión de Bono de US\$250 millones a 10 años.

06

Institucionalización de la Compañía.

07

Compras estratégicas de una nueva tecnología de construcción basada en moldes de aluminio.

08

Integración de dos divisiones nuevas: Internacional y Turismo.

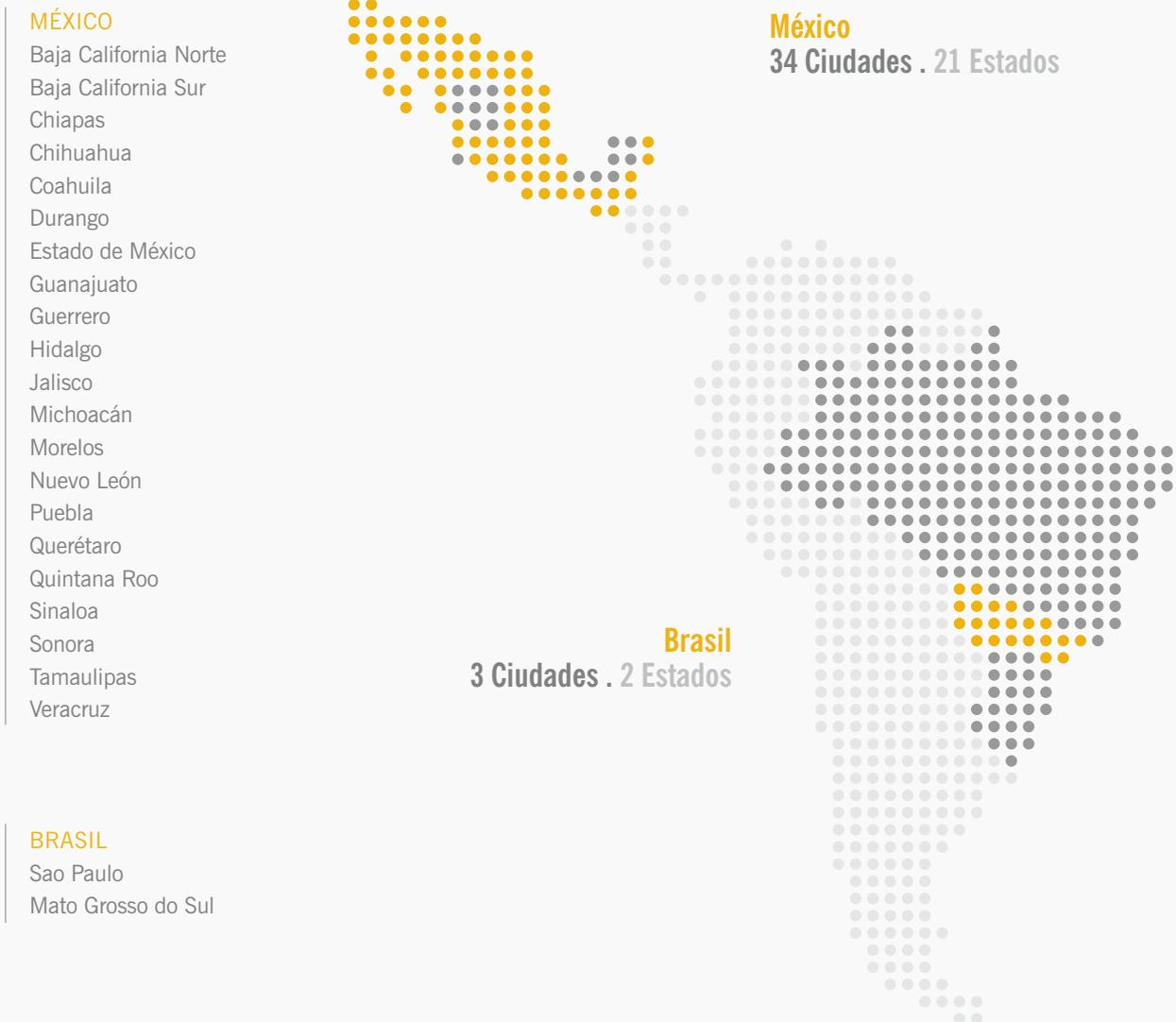
09

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

10

Creación de la división Gobierno la cual se enfoca en servir como subcontratista del gobierno Mexicano.

Distribución Geográfica



77.0% DE LA POBLACIÓN EN MÉXICO Y
22.9% DE LA POBLACIÓN EN BRASIL CUBIERTA POR NUESTRAS OPERACIONES.

“.....el ganador más
apto es aquel que.....,
logra adaptarse mejor
a su propio entorno”...

-CHARLES DARWIN

ESTIMADOS ACCIONISTAS Y AMIGOS

Aquellos de ustedes, quienes nos conocen bien, estarán de acuerdo en que desde nuestros inicios, hace unos 21 años, la evolución ha sido parte integral del ADN de Homex. De hecho, estamos orgullosos de que Homex se ha adaptado exitosamente a las dinámicas cambiantes de sus clientes y del mercado de vivienda. En el informe anual de este año, nos gustaría reflexionar sobre nuestra evolución como empresa y ciudadano corporativo. A través de los años, hemos adaptado nuestro modelo de negocio y nuestros procesos de manera consciente al escenario económico cambiante, a las realidades de nuestros mercados y a las necesidades y deseos siempre cambiantes de nuestros clientes, entre otras cuestiones, y esto nos ha mantenido sintonizados hacia un pensamiento innovador.

Creemos que la evolución es un proceso de negocio con vida propia que es sinónimo de progreso. A lo largo de nuestra evolución constante, hemos encontrado nuevas e interesantes oportunidades, algunas que nos permiten hacer crecer nuestro negocio, otras a cambiar y mejorar un proceso que frecuentemente resulta en una forma más eficiente de hacer las cosas... pero siempre aprovechando la experiencia adquirida a través de nuestro propio y único proceso de evolución.

Tener una mentalidad empresarial atenta y flexible, siempre abierta al cambio, ha sido motor de nuestro éxito, y todos en Homex hemos adoptado los cambios de la evolución como una parte integral de nuestra cultura y lo que somos. Hay muchos ejemplos de cómo Homex se ha adaptado exitosamente al cambio y las oportunidades van desde las necesidades humanas, a la gestión empresarial y financiera, hasta a una nueva tecnología de construcción. Lo siguiente es una discusión de las iniciativas de Homex que creemos han tenido el mayor impacto en nuestro crecimiento y éxito, y que hoy nos diferencian de otros en nuestra industria.

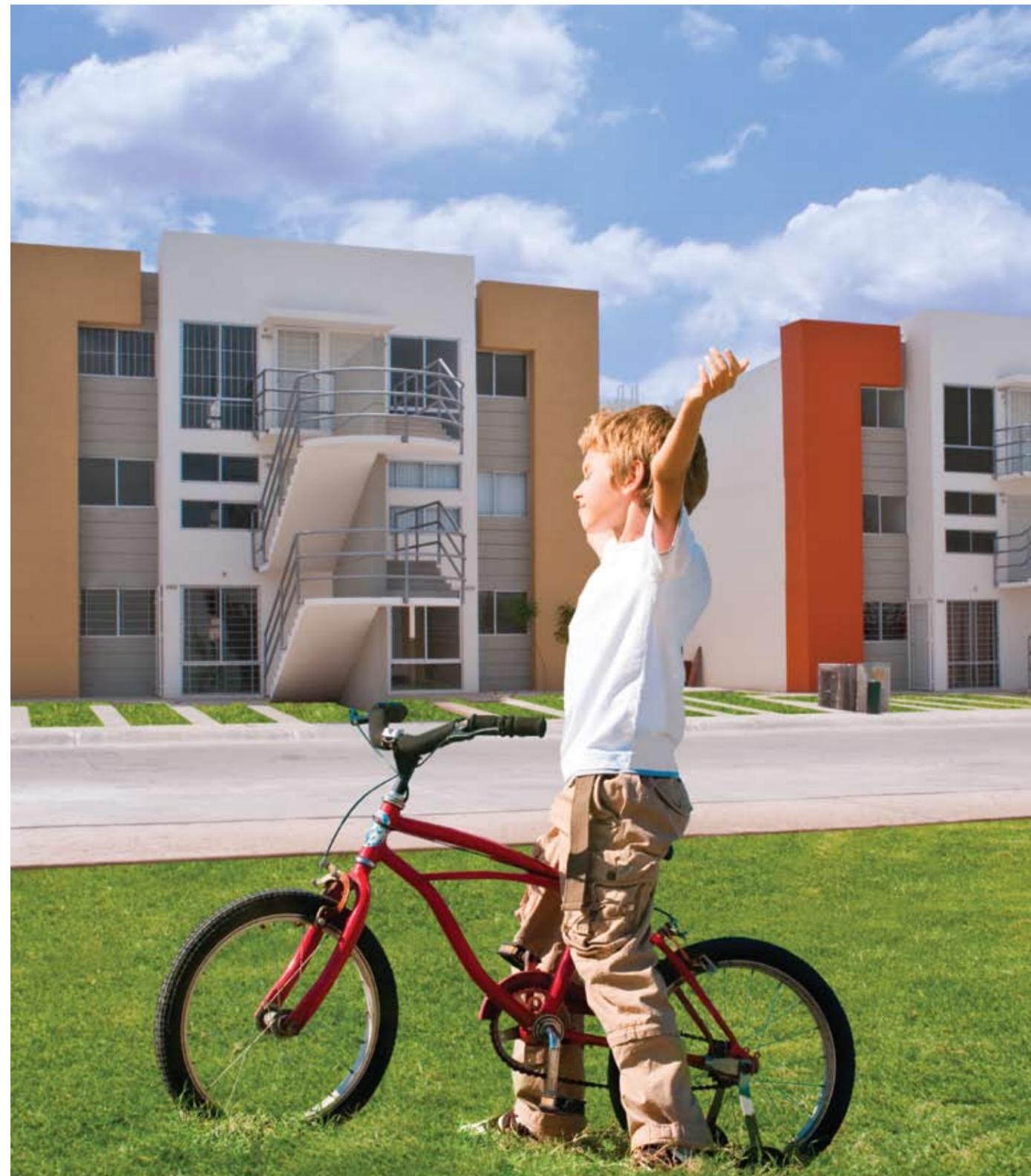
Creemos que la evolución es un proceso de negocio con vida propia que es sinónimo de progreso.

[01]
FLEXIBILIDAD



La **evolución** de nuestra oferta de producto

Hemos sido distinguidos por nuestra habilidad para modificar nuestra oferta gracias a la flexibilidad de nuestro modelo de negocio, incluyendo nuestra tecnología de construcción, prototipos de vivienda y experiencia.



89.2% DEL TOTAL DE VIVIENDAS ENFOCADAS EN EL SEGMENTO DE INTERÉS SOCIAL.

Durante el año, la vivienda de interés social representó 89.2 por ciento de nuestro total de viviendas vendidas y 67.6 por ciento del total de nuestros ingresos.

1. ADAPTANDO NUESTRA OFERTA DE PRODUCTO

Históricamente y gracias a la flexibilidad de nuestro modelo de negocio, incluyendo nuestra política de reserva territorial, tecnología de construcción, prototipos de vivienda y experiencia, hemos sido distinguidos por nuestra habilidad para modificar nuestra oferta y mezcla de productos para seguir las tendencias y la demanda de vivienda. Al mismo tiempo hemos dedicado tiempo para comunicarnos directamente con nuestros clientes, aprendiendo de primera mano sobre sus necesidades y preferencias y proveyéndoles las mejores soluciones de vivienda.

Durante 2010, nos mantuvimos enfocados en el mercado de vivienda de interés social, el foco central de nuestro negocio, adaptando estratégicamente nuestra oferta de producto sirviendo mercados desatendidos en México donde seguimos viendo una sólida disponibilidad de hipotecas a través de INFONAVIT y FOVISSSTE. Además, durante el año este segmento del mercado, se benefició por una recuperación de 730 mil empleos en México y por los continuos retos económicos que enfrentan los pequeños y medianos constructores de viviendas que originalmente atendieron al segmento más alto de la vivienda de interés social, donde continuamos incrementando nuestra participación de mercado.

Durante el año, la vivienda de interés social representó 89.2 por ciento de nuestro total de viviendas vendidas y 67.6 por ciento del total de nuestros ingresos.

Al mismo tiempo, continuamos reduciendo nuestra exposición en el segmento de vivienda media alto, como resultado de criterios de originación más estrictos en los bancos comerciales y una menor participación de las sofoles en este segmento. Hemos concentrado nuestros esfuerzos en atender el mercado de vivienda media a través de productos de cofinanciamiento de INFONAVIT y FOVISSSTE, manteniendo un precio promedio en el segmento inferior a 1 millón de pesos. El segmento de vivienda media representó el 10.8 por ciento del total de nuestras viviendas vendidas y el 26.3 por ciento de nuestros ingresos.





La **evolución** de nuestra comunidad

La Comunidad Homex es un concepto para construir ciudades aplicando un modelo de desarrollo urbano moderno, así como técnicas innovadoras para el desarrollo social y el patrimonio de las familias.



30% DEL TOTAL DE CASAS HOMEX SON PROTOTIPOS VERTICALES.



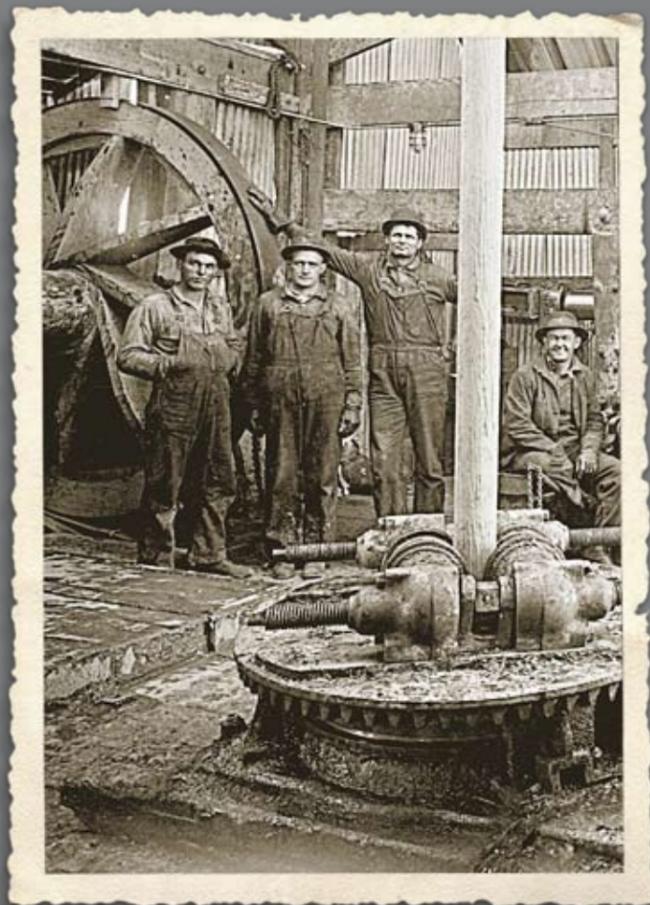
Estamos orgullosos de ser pioneros y promotores en muchas ciudades mexicanas al introducir los prototipos verticales.

2. Desarrollando el Concepto de Comunidad Homex.

Siendo ejemplo de una empresa con una conciencia constante hacia el cambio y mejora, durante el año continuamos expandiendo nuestro concepto de comunidad Homex, el cual visualizamos por primera vez en 2008. La comunidad Homex es el resultado de nuestra conciencia y decisión proactiva de mejorar la planeación urbana de nuestras comunidades para ofrecer a nuestros clientes comunidades integradas que complementan la nueva dinámica de una población más joven que a menudo prefiere vivir cerca de la ciudad, y a la vez en un entorno en el que sus familias pueden disfrutar de una experiencia de vida que promueve la interacción social y sea favorecida por el desarrollo económico.

La Comunidad Homex es un concepto para construir ciudades aplicando un modelo de desarrollo urbano moderno, así como técnicas innovadoras para el desarrollo social, enfocadas principalmente en mejorar la calidad de vida y la plusvalía del proyecto y el patrimonio de las familias. Las comunidades Homex incluyen áreas comerciales, servicios generales y especiales así como espacios recreativos que facilitan la interacción social. Además, las comunidades Homex integran los conceptos promovidos por la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) e INFONAVIT que incluyen iniciativas para promover la aplicación de atributos ecológicos en los hogares, así como una planificación urbana ordenada, a través del aumento de densidad del proyecto por medio de la integración de prototipos verticales. A finales del 2010, los prototipos verticales representaron aproximadamente 30% del total de las viviendas en construcción de Homex. Estamos orgullosos de ser pioneros y promotores en muchas ciudades mexicanas en introducir este nuevo concepto, el cual nos ha ayudado a impulsar las ventas y generar economías de escala. De forma muy clara, regresamos la mayor parte de estos ahorros a nuestros clientes, a través de una oferta de producto mejorada que a través de nuestra conversación constante y cercana con nuestros clientes, así como nuestra experiencia adquirida a lo largo de los años hemos logrado tener una oferta de producto a la medida para nuestros clientes la cual cumple con sus preferencias y necesidades.





La **evolución** de la construcción

El uso de la tecnología de molde de aluminio nos permitió industrializar el proceso constructivo consiguiendo un proceso constructivo más eficiente y con un menor requerimiento de fuerza laboral que, al mismo tiempo mejora la calidad de nuestras viviendas y genera importantes ahorros.



03 AÑOS DE CONTÍNUA EVOLUCIÓN TECNOLÓGICA.





3. Búsqueda de Nuevas Tecnologías para Optimizar la Eficiencia.

El uso de la tecnología de molde de aluminio no es nuevo para Homex, ya que empezamos a utilizar esta tecnología de construcción innovadora en 2007. En ese momento, identificamos la necesidad de una transformación estratégica de nuestro proceso de construcción, industrializando el proceso de los tradicionales bloques de concreto a los moldes de aluminio, consiguiendo de esta manera un proceso constructivo más eficiente y con un menor requerimiento de fuerza laboral, que, al mismo tiempo mejora la calidad de nuestras viviendas y genera importantes ahorros debido a la estandarización de prototipos y a la reducción en el tiempo de construcción.

A pesar de que hemos estado usando esta tecnología desde hace tres años, el uso continuo y creciente de nuestra tecnología de construcción es un claro testimonio de nuestra constante evolución. Durante el año continuamos identificando nuevas y mejores formas de obtener la más alta eficiencia para incrementar las horas de trabajo efectivas por cada vivienda, usando cada molde más de dos veces al día. Al mismo tiempo, hemos mejorado la logística de entrega de materiales para eficientar aún más las horas de trabajo, continuando con la aplicación de nuestro concepto de construcción modular para reducir el número de etapas del proyecto. Esto ha sido clave para obtener una estructura de capital de trabajo más eficiente y ayudar a sostener nuestro crecimiento al mismo tiempo que mitigar el impacto de nuestra creciente participación en la edificación de prototipos verticales, los cuales requieren mayor tiempo para su construcción y cobro, así como el incremento en las inversiones realizadas en relación a nuestra estrategia para avanzar la inversión en la infraestructura de los proyectos para de esta manera completar los procesos de edificación e infraestructura al mismo tiempo.

Con los moldes de aluminio se consigue un proceso constructivo más eficiente y con una menor fuerza laboral.



La **evolución** del negocio

La columna vertebral de nuestro flexible modelo de negocio, el cual ha sido replicado varias veces en México; desde 2009 ha sido adaptado a nuestro modelo de Negocio Internacional en mercados con condiciones generales similares a las de México.



6,000 VIVIENDAS POR CONSTRUIR EN 3 CIUDADES DE BRASIL.

Nuestro sistema de tecnología de información es usado y adaptado en cada una de nuestras divisiones y proyectos.

4. Fortaleciendo Nuestra Capacidad para Replicar nuestro Modelo de Negocio

Nuestra capacidad para replicar nuestro modelo de negocio de manera eficiente y con éxito ha sido perfeccionada a lo largo de los años, como resultado de la continua expansión de nuestra presencia en el segmento de vivienda de interés social y el segmento de vivienda media en México. Hoy en día, cubrimos exitosamente 77.0% del total de la población del país, con 140 proyectos en operación. Esta experiencia ha sido estratégicamente importante para nuestra capacidad de expandir nuestro modelo de negocio a otros nichos, como el segmento turístico, donde vemos una oportunidad de largo plazo para atender este mercado atractivo. México sigue siendo elegido como un lugar de retiro preferido para los ciudadanos de EE.UU. y Canadá. Nuestra iniciativa de proyectos turísticos está concentrada en tres lugares estratégicos: Loreto, Los Cabos y Cancún, donde nuestros prototipos y oferta de producto han sido adaptados a las condiciones cambiantes del mercado, donde el poder adquisitivo de nuestros clientes prospectos fue afectado por la reciente crisis financiera global.

La columna vertebral de nuestro flexible modelo de negocio, el cual ha sido replicado varias veces en México; desde 2009 ha sido adaptado a nuestro modelo de Negocio Internacional en mercados con condiciones generales similares a las de México incluyendo un déficit de vivienda en el segmento de interés social, condiciones macroeconómicas estables y estabilidad política, políticas de vivienda apoyadas por el gobierno y un mercado hipotecario con liquidez. Hoy, Brasil es nuestro primer proyecto internacional y al 31 de diciembre de 2010 teníamos tres proyectos en construcción equivalente a aproximadamente 6,000 viviendas en las ciudades de Sao Jose Dos Capos, Marilia y Campo Grande.

Nuestra capacidad para replicar el modelo de negocio de Homex está soportada fuertemente por nuestro sistema propio e integral de tecnología de Información, el cual apoya estratégicamente nuestros procesos de ventas y construcción dando seguimiento en tiempo real a ambos, ayudándonos a alcanzar una administración de capital de trabajo más eficiente. De manera importante, nuestro sistema de tecnología de información es usado y adaptado en cada una de nuestras divisiones y proyectos.

Mientras nuestro Sistema de Tecnología de Información ha ayudado a mantener nuestro crecimiento y costos en México y ahora en Brasil, como resultado de la confiabilidad de la capacidad de nuestros sistemas, también hemos sido responsables en ambos mercados, de recolectar y cargar toda la información necesaria y oportuna para el proceso de originación de hipotecas, controlando aún más la eficiencia. Esto también habla de nuestro espíritu innovador, en donde siempre vemos espacio para mejorar y “hacer las cosas mejor”.





La **evolución** de nuestra organización

Con el objetivo de llegar a ser una compañía más eficiente y más rentable transformamos nuestra estructura organizacional y por primer año en la historia de nuestras operaciones estamos integrados a través de 4 diferentes divisiones: México, Internacional, Gobierno y Turismo.



21 AÑOS DE EXPERIENCIA COMO DESARROLLADOR DE VIVIENDA EN MEXICO.



Al unificar nuestras operaciones estaremos en mejores condiciones para administrar nuestros proyectos y dar servicio a nuestros clientes.

5. Re-Organización de la Empresa y Búsqueda de Nuevas Oportunidades de Crecimiento

Durante el año, comenzamos un proceso de transformación en relación a la estructura organizacional con el objetivo de llegar a ser una compañía más eficiente y más rentable. Como una estrategia para lograr este objetivo, hemos consolidado nuestras operaciones de vivienda de interés social y vivienda media en una nueva división – Homex México. Al unificar nuestras operaciones estaremos en mejores condiciones para administrar nuestros proyectos y dar servicio a nuestros clientes, mientras disfrutamos de economías de escala y aprovechamos las eficiencias operativas a través de todos los desarrollos. Al mismo tiempo, esta consolidación nos ha proveído con más flexibilidad y nos ha permitido sostener un crecimiento importante en nuestra participación de mercado en nuestros mercados meta. Alberto Menchaca quien ha estado con Homex por más de 15 años, es un vivo ejemplo de evolución y éxito, y ha sido nombrado para supervisar esta división. Al mismo tiempo, durante el año una nueva e independiente división fue creada: Homex División Gobierno. Esta división nació, ya que como resultado de nuestros 21 años de experiencia como desarrolladores de vivienda, el gobierno mexicano nos invitó a participar en diferentes proyectos federales como subcontratista. La división ofrece una nueva e importante dimensión y fuente de ingresos para nuestras operaciones. Durante 2010, representó 5.3 por ciento del total de nuestros ingresos y esperamos un buen crecimiento para la división a mediano plazo.

Como resultado de la consolidación del segmento de vivienda de interés social y segmento de vivienda media y el surgimiento de una nueva división que está atendiendo a una nueva fuente sostenible de ingresos para la compañía, nos hemos convertido en un nuevo Homex, que por primer año en la historia de nuestras operaciones estamos integrados a través de 4 diferentes divisiones: **Homex México, Homex Internacional, Homex Gobierno y Homex Turismo** y una vez más hemos demostrado nuestra capacidad para adaptarnos rápidamente al cambio y a nuevas oportunidades, y hoy estamos orgullosos de ser reconocidos no solo por ser el único desarrollador de vivienda Mexicano con un doble listado en la Bolsa Mexicana de Valores y la Bolsa de



Valores de Nueva York sino además por ser el único desarrollador de vivienda Mexicano atendiendo activa y exitosamente 4 diferentes y prometedoras oportunidades de crecimiento.

Viendo hacia el Horizonte...

Como siempre, mantenemos vivo nuestro espíritu innovador y abierto al cambio para ser más eficientes al mismo tiempo que promovemos el crecimiento en cada una de nuestras divisiones.

En nuestra División Homex México, continuaremos incrementando nuestra posición de liderazgo en la industria de la construcción de vivienda, usando nuestro flexible modelo de negocio para atender los segmentos y mercados más atractivos donde identifiquemos una dinámica positiva de demanda y disponibilidad de hipotecas. Prestaremos especial atención a la evolución sostenible y efectiva de programas hipotecarios de los principales proveedores de hipotecas en México, pensados para aquellos clientes potenciales que por diversas razones el día de hoy no son suscriptores activos de los fondos hipotecarios, que podrían representar una importante vía de crecimiento a largo plazo.

De manera importante, continuaremos preservando nuestra posición como el desarrollador de vivienda de elección de nuestros clientes prospectos, proporcionando comunidades con una planeación urbana más eficiente, y excediendo las expectativas de nuestros clientes en cuanto a calidad y tiempo de entrega. Al mismo tiempo, nuestro objetivo es estar un paso delante de la curva, incursionando en nuevas formas para mejorar nuestras comunidades a través de i) tecnologías de construcción avanzadas que brinden una mejor administración del capital de trabajo y una estructura de capital que de sustento a nuestro crecimiento continuo, ii) comunidades urbanas mejor planeadas, usando construcción vertical para optimizar espacios públicos y accesibilidad, donde las familias puedan beneficiarse de una comunidad integrada que promueva y mejore un desarrollo económico y social.

Mantenemos vivo nuestro espíritu innovador y abierto al cambio para ser más eficientes y así, promover el crecimiento en cada una de nuestras divisiones.



En nuestra División Internacional, prevemos un futuro brillante para nuestras operaciones en Brasil, ya hoy en día, tenemos una comprensión mucho más clara y experimentada acerca de la dinámica del mercado hipotecario en Brasil, más específicamente, hemos trabajado en estrecha colaboración con la Caixa Econômica Federal para aprender y entender las etapas de sus procesos. Sabemos lo que les gusta y no les gusta a nuestros clientes brasileños, y hoy, nos sentimos aún más entusiasmados por las oportunidades por venir. Sin embargo, continuaremos creciendo cautelosamente, evaluando cuidadosamente nuestras perspectivas de crecimiento en el país y otros mercados potenciales, y manteniendo una política conservadora de capital de trabajo.

La recién nacida división de Homex, la División Gobierno, es ahora el más claro ejemplo de nuestra capacidad para adaptarnos a cambios y aprovechar la experiencia y los conocimientos adquiridos de nuestras otras tres divisiones. Para 2011, tenemos la clara visión de contratos adicionales con el Gobierno Mexicano que nos da confianza en el continuo crecimiento de la división para el futuro previsible.

Para nuestra División Homex Turismo, a pesar de que vemos un escenario macroeconómico más favorable para nuestros clientes potenciales, continuaremos siendo conservadores en las expectativas de nuestro crecimiento y mantendremos nuestro enfoque en una oferta de producto asequible en un rango de precios de 250,000 dólares a 450,000 dólares en los tres lugares donde actualmente tenemos proyectos: Loreto, Los Cabos y Cancún.

Todos los días pensamos acerca de nuestra responsabilidad de crear y mejorar el valor en nombre de todos nuestros grupos de interés, y hacer de Homex una inversión más rentable. Como hemos mencionado antes, para nosotros la evolución es un proceso de negocio con vida propia y una parte integral de todos los que trabajan en Homex. Cuenten con nuestro compromiso de que seguiremos buscando oportunidades para mejorar nuestro negocio enfocándonos en una mayor rentabilidad, al tiempo que equilibramos nuestro crecimiento con la estructura óptima de capital de trabajo.

Una vez más, damos las gracias por su apoyo continuo y confianza,

Atentamente,



Eustaquio Tomás de Nicolás Gutiérrez
PRESIDENTE DEL CONSEJO



Gerardo de Nicolás Gutiérrez
DIRECTOR GENERAL



Proceso Constructivo

CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS CON MOLDES DE ALUMINIO

¿Por qué industrializar el proceso constructivo?

En el año 2007 Homex adquirió un sistema constructivo basado en moldes de aluminio con el objetivo de tener un sistema estandarizado, uniforme y controlado para producir viviendas en serie masivamente.

¿Qué es el molde?

El molde es uno de los sistemas constructivos más avanzados en la industria de vivienda para la producción masiva de casas.

Es un sistema integral que en un solo colado se logra obtener: los muros interiores y exteriores, lozas, escaleras, pretilas, techo, etc.. Así mismo da la capacidad a Homex de producir monolíticamente por lo menos una casa por día, dependiendo del diseño del molde, con un número reducido de trabajadores.

¿Cómo se construye una vivienda con moldes de aluminio?

El sistema constructivo de moldes de aluminio está dividido en dos etapas principales: cimentación y armado de molde.

ETAPA 1: CIMENTACIÓN

Al producir nuestras viviendas con moldes, la precisión es un elemento clave. Razón por la cual el equipo de construcción de Homex ha mejorado esta primera etapa para garantizar el nivelado exacto de la loza de cimentación.

Los pasos para construir la loza de cimentación son:

Paso 1: Trazo y Nivelación, Paso 2: Excavación de sepas, Paso 3: Instalaciones hidro sanitarias, Paso 4: Instalaciones eléctricas; Paso 5: Colocación de polietileno negro, Paso 6; Colación de acero Paso 7; Colocación de cimbra perimetral, Paso 8: Verificación de los niveles de cimbra Paso 9: Colocación de perfiles niveladores, Paso 10: Colado de la loza de cimentación Paso 11: Retiro de Cimbra de cimentación.



En este punto, la loza de cimentación se ha finalizado. Esta etapa es la base para lograr una casa libre de actividades de reproceso.

La precisión que usamos en cada uno de estos pasos, determinará el nivelado exacto de la vivienda.

ETAPA 2: ARMADO DE MOLDE

Paso 1. Trazo para cimbra de molde

El propósito de este trazo es el garantizar un alineamiento preciso y rápido durante el cimbrado.

Paso 2. Colación de U de Tope

Terminado el trazo se colocan las “U” de tope con el equipo de fijación. Estas servirán para dar una correcta alineación al molde y evita un descuadre durante el armado.

Paso 3. Acero en Muros

Se coloca la malla electro soldada sujetándola a la varilla de arranque. Después se coloca el acero, los amarres, escuadras y longitudes de traslape definidas por el proyecto. Los refuerzos diagonales de puertas y ventanas, los cuales no pueden ser removidos, ayudarán a reducir posibles fisuras en la vivienda.

Paso 4. Instalaciones Hidráulicas y Eléctricas

Es muy importante que la alineación de las instalaciones sea supervisada para garantizar la alineación perfecta con los ejes del muro.

Se debe asegurar la colocación de bloqueos temporales en las tuberías de agua, drenaje y conexiones eléctricas las cuales tienen que ser verificadas antes del colado del molde para evitar, que el concreto bloquee las conexiones.



Paso 5. Colocación de discos separadores

En muros es importante calzar el acero con los discos separadores para centrar el acero de refuerzo y evitar el contacto con las paredes del molde. Esto garantiza que el acero quede totalmente embebido en el muro.

Paso 6. Armado del molde

Se procede a la preparación de las fundas de las corbatas. Estas fundas son recubrimientos sintéticos los cuales nos permiten el retiro de la corbata después de colado el molde sin dañar la corbata o la estructura de concreto.

Las corbatas permiten garantizar la separación entre paneles interiores y exteriores al tamaño del muro deseado.

Posteriormente se realiza la aplicación del desmoldante para la protección del molde.

Una vez que se han completado las actividades anteriores, se procede al armado del molde iniciando por una esquina interior dando estabilidad al armado.

Una vez que se termina el proceso de armado, el siguiente paso es el proceso de control de calidad para asegurar que el proceso se ha completado sin defectos.

Paso 7. Viguetas y Bovedilla

El siguiente paso es la colocación de las viguetas y bovedillas sobre los muros para tener la loza lista para que se realice el colado monóticamente.

Paso 8. Apuntalamiento metálico

Se utilizan puntales metálicos y vigas para el apuntalamiento. La finalidad es el facilitar el proceso de armado.



Paso 9. Acero en Azotea

Se coloca el acero de refuerzo en la azotea de acuerdo a las especificaciones del proyecto. Es importante la utilización de ciguetas para calzar el acero adecuadamente.

Paso 10. Colado de Molde

El colado de los muros debe ser perimetral, esto es mover continuamente la descarga de la bomba para evitar el acumulación de concreto en una sola zona. Durante el proceso de colado, es muy importante verificar continuamente el llenado correcto del molde para garantizar la calidad del colado.

Paso 11. Lavado del molde

Durante el colado del molde, se utiliza la estación de limpieza se debe tener cuidado de aplicar el chorro de agua en forma diagonal a la cara del molde para evitar que el muro se erosione.

Paso 12. Descimbrado del Molde

Debemos tener cuidado que los accesorios se retiren con la herramienta adecuada.

Paso 13. Limpieza del Molde

La limpieza diaria del molde es fundamental para garantizar la durabilidad y buen funcionamiento. Teniendo moldes limpios nos garantiza un mínimo de imperfecciones y el correcto uso del agente desmoldante. Así mismo reduce la acumulación de concreto lo cual incrementa significativamente el peso del equipo y consecuentemente reduce la productividad.

En este punto se finaliza la etapa de molde, obteniendo una vivienda lista para recibir los acabados seleccionados.



Reporte de Responsabilidad Social Corporativa 2010

Así como el modelo de negocio de Homex ha evolucionado a través de los años, como un componente vital para la adaptación hacia nuevas condiciones de mercado, nuestras acciones en materia de Responsabilidad Social Corporativa (RSC) también han pasado por un proceso de evolución, en donde el día de hoy nuestro alcance hacia nuestros grupos de interés es de mayor impacto. Desde nuestra formación, Homex se ha consolidado como una empresa con valores éticos que fundamenta la RSC como eje central de sus actividades cotidianas tanto al interior como al exterior de la compañía.

En 2010, por octavo año consecutivo, fuimos reconocidos, con el distintivo ESR (Empresa Socialmente Responsable) otorgado por la Alianza por la Responsabilidad Social en México (AliaRSE) y el Centro Mexicano para la Filantropía (CEMEFI). Este reconocimiento, es una firme evidencia de nuestro compromiso hacía con nuestros grupos de interés y ejemplo de nuestro proceso evolutivo con el que logramos tener un mayor impacto a través de todos los programas que implementamos y mejoramos día a día.

Congruentes con nuestro compromiso de informar sobre nuestras prácticas alineadas hacia una RSC, publicamos

nuestro cuarto informe anual de RSC, elaborado de acuerdo a los indicadores establecidos por el Global Reporting Initiative (GRI) y los principios del pacto mundial de la ONU, los cuales se enfocan en tres ejes fundamentales: desempeño económico, social y ambiental. A través de este documento divulgamos los principales resultados de los diversos programas e iniciativas que hemos implementado para con nuestros grupos de interés: trabajadores, clientes, proveedores, accionistas y gobierno, alineados a nuestras cinco condiciones de satisfacción dentro de la compañía: bienestar de personal, clientes y comunidades muy contentas, proveedores 100% satisfechos, salud financiera y gobierno corporativo.

1. BIENESTAR DE PERSONAL

En Homex, creemos firmemente que el bienestar del personal es eje central y motor para alcanzar el éxito en nuestra compañía. Gracias a esta visión como una condición de vida de negocio, todo lo que hacemos en Homex esta sustentado en planes que aseguren el bienestar de quienes trabajan en la compañía, incluyendo un plan de carrera de largo plazo con una justa remuneración basada en el desempeño y responsabilidad.



De esta manera, hemos asegurado que cada trabajador de Homex tiene la oportunidad de crear, y ser responsable de su propio éxito dentro de Homex, llevando este crecimiento al plano de lo personal y familiar.

Adicionalmente, nuestros trabajadores fundamentan su actuar conforme al Código de Ética, el cual se apega a los más altos estándares de ética corporativa sirviendo como guía para dictar el comportamiento de nuestros trabajadores hacia el exterior y el interior de la compañía.

Como ejemplo de los programas actuales de comunicación interna, el programa de “Platica conmigo” ayudo a la creación de un vínculo directo de comunicación abierta entre todos los niveles de la organización. Este programa nos ha enseñado como identificar y al mismo tiempo corregir áreas de oportunidad en lo referente al bienestar del personal, derivando de ello un ambiente laboral más armónico.

En 2010, además, se creó un foro en donde los trabajadores de Homex tienen oportunidad de tener un enlace directo con el departamento de Desarrollo Humano y Responsabilidad Social. Esta innovadora herramienta de comunicación, es resul-

tado de nuestra evolución para tener una dialogo transparente con nuestros colaboradores, al mismo tiempo que contribuimos en la mejora del bienestar de personal.

Universidad Homex:

En 2007 formamos la Universidad Homex para fomentar el desarrollo del talento humano y proveer de entrenamiento continuo al tiempo que nuestro proceso de negocio evoluciona y las carreras de nuestros trabajadores progresan. Durante el 2010 se impartieron 855 entrenamientos en todas las sucursales incluyendo personal corporativo. Aproximadamente 483 becas para posgrados y/o diplomados de especialidades fueron otorgadas y 1,264 promociones fueron otorgadas de manera equitativa a hombres y mujeres.

A través de estas y otras iniciativas aspiramos a crear un mejor lugar para trabajar, donde los trabajadores de Homex saben que pueden expresar abiertamente sus ideas y preocupaciones.

2. CLIENTES Y COMUNIDADES MUY CONTENTAS

De acuerdo con nuestro objetivo de ofrecer no sólo una vivienda de calidad, sino ir un paso más allá, mantenemos el crecimiento sustentable en cada comunidad que desarrollamos.



Hemos creado comunidades exitosas, que brindan a nuestros clientes la oportunidad de mejorar su calidad de vida teniendo acceso a programas de salud, educación y deporte.

Durante el 2010 participamos en la formación de 185 comités vecinales en nuestros desarrollos. Adicionalmente inscribimos a 6,012 personas en nuestro programa educativo “secundaria Homex” de los cuales tuvimos 2,264 graduados. Como resultado habilitamos tres nuevas plazas comunitarias, sumando un total de 12 centros, los cuales fueron construidos en conjunto con el Instituto para la Educación de los Adultos (INEA).

Adicionalmente, continuamos apoyando prácticas deportivas dentro de las comunidades Homex. Durante 2010 organizamos 66 torneos de la liga “Homex fut”, integrada por equipos infantiles y juveniles de nuestros desarrollos. Por otro lado, en materia de salud, realizamos a nivel nacional 54 ferias y 367 campañas de salud, en colaboración con el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), los centros de salud y la secretaría de salud a nivel estatal y municipal, en todos nuestros desarrollos.

A través del Programa “Im joa” (mi hogar), construimos 800 viviendas en los Estados de Michoacán y Sinaloa. Este esfuerzo fue posible por la colaboración conjunta con los tres niveles de gobierno (federal, estatal y municipal), y el apoyo de donado-

res y la comunidad. Este programa nos permitió dar un hogar a familias de escasos recursos el cual es construido con sus propias manos, contribuyendo con ello al desarrollo comunitario.

3. PROVEEDORES 100% SATISFECHOS

Fortalecemos a nuestros proveedores, buscando la satisfacción y preferencia de cada uno de ellos. En 2010 redoblamos nuestro compromiso de ser el mejor cliente para nuestros proveedores. Conforme a este principio hemos planteado atractivas alternativas de mutuo beneficio a empresas de diversas índoles, con un acento especial en PyMÉs, motores fundamentales del crecimiento nacional. Durante este año mantuvimos 3,182 proveedores activos y apoyamos a 525 proveedores para que se integraran a la facturación electrónica. A su vez, continuamos trabajando con el programa de cadenas productivas en conjunto con NAFIN para brindarles una atractiva opción de pago que apoya al crecimiento y solidez financiera de nuestros proveedores.

4. SALUD FINANCIERA

Nuestro principal compromiso es proteger e incrementar el valor de la inversión en Homex, al mismo tiempo que creamos una institución con finanzas sanas; es por ello que las decisiones que se toman en la empresa están fuertemente orientadas hacia este objetivo. En el principio, se siembra lo que se



cosecha, encontramos una de las principales premisas que rigen este compromiso que tiene la compañía, por ello damos a nuestros trabajadores la oportunidad de maximizar su potencial; así mismo inculcamos lealtad con nuestros proveedores al construir viviendas con los más altos estándares de calidad al mismo tiempo que nuestros clientes se benefician al tener a su disposición: áreas de recreación dentro de los desarrollos, medios de comunicación, servicios, acceso a vialidades, escuelas y centros de salud. El resultado final, es una comunidad exitosa en donde nuestros clientes estén felices de vivir y su patrimonio, a través de los años, genere plusvalía.

5. GOBIERNO CORPORATIVO

Dentro de este eje, nuestro objetivo principal es el ser reconocidos como empresa sólida y responsable en los tres niveles de gobierno (municipal, estatal y federal), así como en las diversas instituciones y dependencias con las que interactuamos día con día.

En Homex adoptamos y seguimos las mejores prácticas de gobierno corporativo, emanadas de nuestros estatutos, la Ley del Mercado de Valores y las disposiciones de carácter general emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), la Bolsa Mexicana de Valores (BMV) y la Bolsa de Valores de Nueva York (NYSE).

De igual manera en la que hemos adoptado el Código de Mejores Prácticas Corporativas, emitido por la CNBV, estamos comprometidos a alinear nuestra compañía hacia los estándares internacionales que permitan a la empresa ser más competitiva, transparente en su gestión y ofrecer mayor confianza a nuestros inversionistas y grupos de interés.

El Consejo de Administración de Homex, donde la mayoría de sus miembros son independientes, se reúne cuatro veces al año para analizar la información financiera y operativa. Así mismo hacen recomendaciones en sus áreas de experiencia, apoyando así a establecer las estrategias generales del negocio y, así, resguardar los intereses de accionistas, proveedores, clientes y trabajadores. El consejo de administración está conformado por seis comités: Comité Ejecutivo, Comité de Auditoría, Comité de Prácticas Societarias y Compensaciones, Comité de Riesgos y Comité de Revelaciones y Comité de Ética.

Durante el 2010 fuimos distinguidos por la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE) como ejemplo de compañía con las mejores prácticas de gobierno corporativo, lo que demuestra nuestro compromiso para promulgar buenas prácticas como un compromiso del día a día.

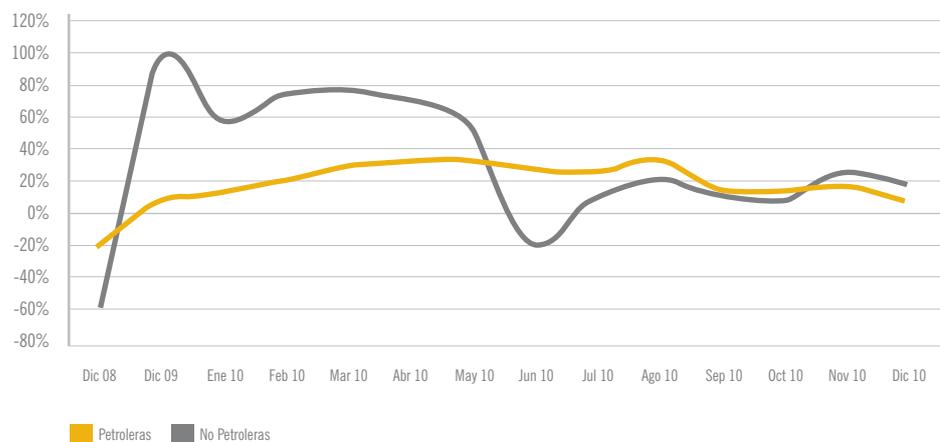
La Economía Mexicana y el Desempeño del Sector Vivienda durante 2010

Durante 2010, México, como muchos otros mercados emergentes y desarrollados, se embarcó en el camino de vuelta a una recuperación económica más estable y sostenida desde la recesión provocada por la crisis financiera mundial en 2008 y 2009. Durante el año, México creció a un ritmo más acelerado que el logrado desde hacia una década, derivado tanto por factores internos como externos.

PANORAMA ECONÓMICO 2010:

La mejoría en la economía de Estados Unidos ayudó a México a lograr una fuerte recuperación económica ya que la economía del país estaba bien posicionada para beneficiarse a través del comercio a raíz del mejoramiento económico en los Estados Unidos. Como reflejo, durante 2010, la participación de mercado de México en el total de las importaciones de Estados Unidos se incrementó a 12.1 por ciento durante 2010 de 11.4 por ciento durante 2009. La recuperación de Estados Unidos tuvo un efecto dómimo en el sector de exportaciones en México, que durante el año se elevó a un nivel record, por un total de \$298,400 millones de dólares (crecimiento del 30 por ciento año con año), derivado de un incremento del 40 por ciento en las exportaciones petroleras y un incremento del 29 por ciento en los sectores no petroleros. Las exportaciones mexicanas se vieron favorecidas especialmente en el sector manufacturero, las cuales representaron el 77.6 por ciento del total de las exportaciones.

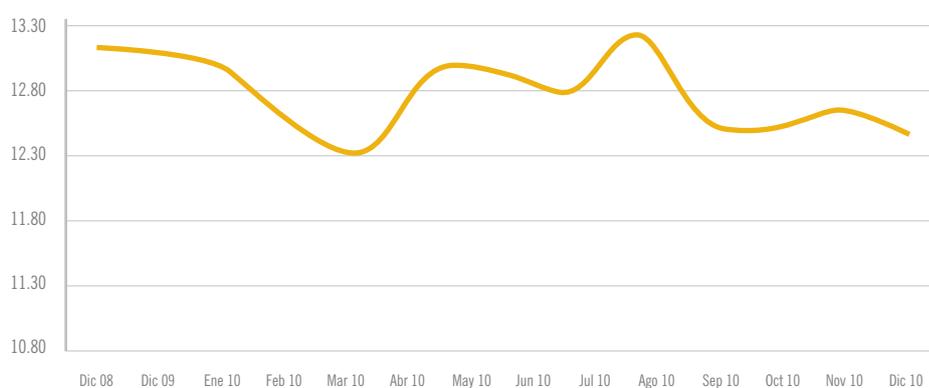
EXPORTACIONES VARIACIÓN ANUAL



Adicionalmente, el déficit de la cuenta corriente de México se redujo por más del 30 por ciento en 2010, en comparación con 2009; además el peso mexicano se apreció más del 10 por ciento desde la recesión. Cabe señalar que entre las economías emergentes que exportan a los EE.UU. (México, China, países de la ASEAN, y región Latinoamericana), México es la

única economía cuyo índice de precio de exportación se redujo en comparación con el año anterior, por lo tanto, los productos manufacturados de México, en comparación con otros exportadores, fueron más competitivos que antes. Esta ventaja con respecto a otras economías emergentes podría atraer más inversiones a México durante el 2011.

TIPO DE CAMBIO PESO MEXICANO – DÓLAR ESTADOUNIDENSE



Durante 2010, las remesas (contribuciones enviadas por Mexicanos residentes en el extranjero a sus familias en México), que representan el 3 por ciento del PIB total de México, mostraron su nivel más bajo de los últimos 5 años. Esta reducción es principalmente atribuible a factores en Estados Unidos incluida la recuperación de empleos y el desempeño de la industria de la construcción, los cuales impactan el nivel de remesas para el país. Durante 2010 la tasa de desempleo de la fuerza laboral latina en Estados Unidos fue de 12.5 por ciento comparado con 12.1 por ciento en 2009. Estos resultados son significativamente mayores que la tasa de desempleo de Estados Unidos de 9.4 por ciento en 2010 y 9.3 por ciento durante 2009. Como consecuencia, y a pesar de un ligero aumento en la tasa de desempleo de la construcción en Estados Unidos, los ingresos totales por remesas en el año aumentaron a \$21,200 millones de dólares, aumento del 0.1 por ciento sobre 2009. Para 2011, se espera se materialice una recuperación potencial. Al primer trimestre de 2011, y por sexto mes consecutivo, las remesas registraron un crecimiento de 5.8 por ciento. Es importante señalar que las remesas no son un factor importante para el desarrollo de la industria de la vivienda ya que estas son principalmente utilizadas para propósitos de consumo y no son reconocidas como un ingreso formal para las entidades dedicadas al financiamiento de vivienda como INFONAVIT y FOVISSSTE o los bancos comerciales.

El sector doméstico de México mostró importantes signos de una fuerte recuperación, soportada por un mejoramiento en la tasa de desempleo la cual disminuyó en diciembre de

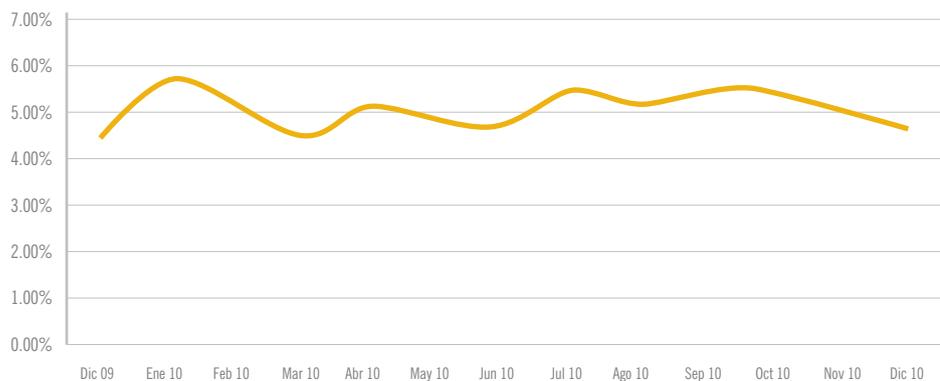
2010 a 4.94 por ciento para un promedio anual de 5.41 por ciento, donde 730,348 empleos formales (registrados en el instituto de seguridad social de México) se recuperaron a partir de 2009. La recuperación general en el mercado de empleo formal llevó al índice de confianza del consumidor de Mexico a crecer más de lo esperado en diciembre, teniendo una de las lecturas más altas de los últimos tres meses, en 91.2 puntos base comparado con 80.1 puntos base en diciembre de 2009.

REMESAS Y EMPLEO EN EL SECTOR CONSTRUCCIÓN EN EUA



El crecimiento del empleo, confianza del consumidor y una tendencia de consumo más dinámica provocaron un incremento en la productividad para finales del año y se reflejó en el Indicador Global de la Actividad Económica en México (IGAE) el cual registro una mejora de 5.5 por ciento en el año comparado con 2009. Adicionalmente, la actividad industrial creció 6.0 por ciento como resultado de un desempeño positivo de tres de sus cuatro componentes.

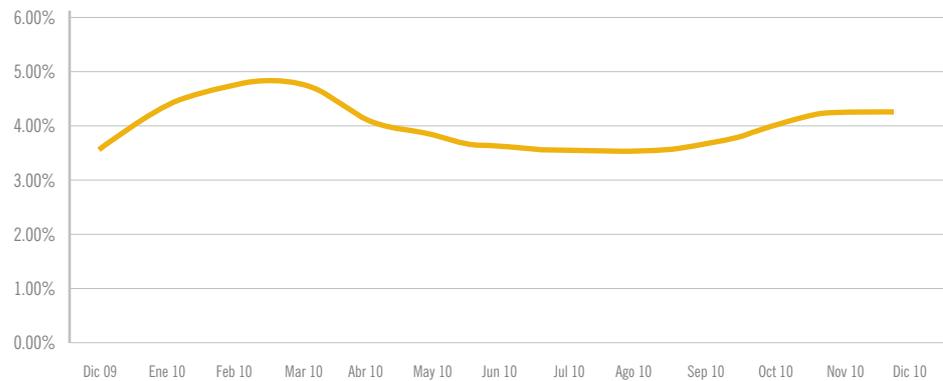
TASA DE DESEMPLEO EN MÉXICO %



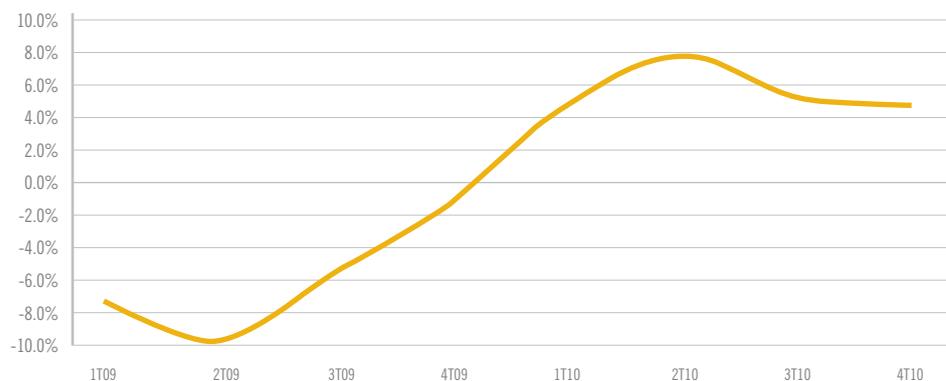
un papel igualmente importante este año. Después de finalizar 2010 en un nivel de 4.4 por ciento, Ernesto Cordero, Secretario de Economía en México, dijo que ve la inflación de precios al consumidor en un rango del 2 por ciento a 4 por ciento para el 2011. Por otra parte, el banco central mantuvo su tasa de referencia en 4.50 por ciento en su décima novena reunión el 11 de Mayo de 2011, en vista de una inflación contenida y una liquidez favorablemente soportada en el mercado financiero.

México es un país que esta claramente en el camino a una recuperación económica continua después de los años difíciles que ha tenido. Después de la crisis de Octubre de 2008, que provocó pérdidas económicas durante la recesión en 2009, 2010 fue un año de ajustes, y al parecer 2011 será un año de fuerte recuperación económica para el país.

INFLACIÓN MENSUAL - VARIACIÓN ANUAL



PIB VARIACIÓN (PORCENTAJE)



Desempeño del Sector Vivienda

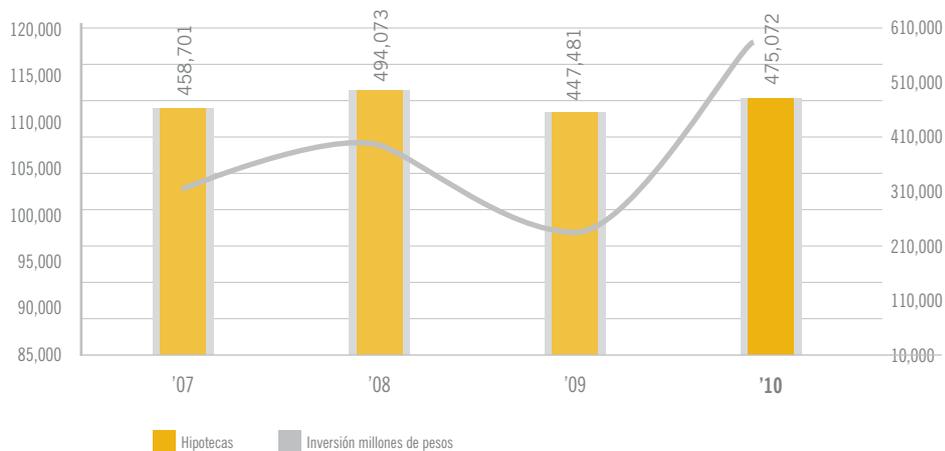
TENDENCIAS DE LA INDUSTRIA DE VIVIENDA

La industria de la vivienda en México ha sido históricamente caracterizada por un crecimiento dinámico apoyado por la dinámica de la población, un déficit de vivienda profundo y un fuerte apoyo de los dos principales fondos hipotecarios en México: INFONAVIT y FOVISSSTE. Durante 2010 el sector de la vivienda en Mexico se mantuvo dinámico y saludable, con un valor de mercado de alrededor de 20,000 millones de dólares, donde aproximadamente 1.1 millón de viviendas fueron financiadas durante el año.

CRÉDITOS PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

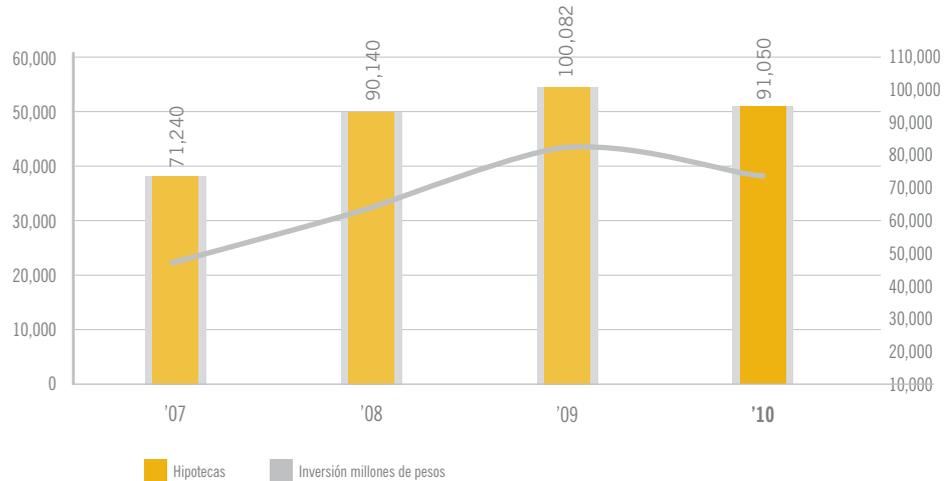
Durante 2010, INFONAVIT formalizó 475,072 hipotecas, un aumento de 6.2 por ciento en comparación con 2009. Como resultados de una industria de vivienda en crecimiento con tendencias positivas, INFONAVIT alcanzó su meta 2010 de 475,000 créditos. Al mismo tiempo, la tasa de cartera vencida se mantuvo estable para el año en 5.1 por ciento, en línea con su meta de 5.0 por ciento. Esto se debe al programa del instituto "Garantía INFONAVIT" donde los suscriptores que perdieron su empleo y/o poder adquisitivo pueden acceder a programas de reestructuración de hipotecas.

INFONAVIT FORMALIZACIÓN DE HIPOTECAS 2007- 2010



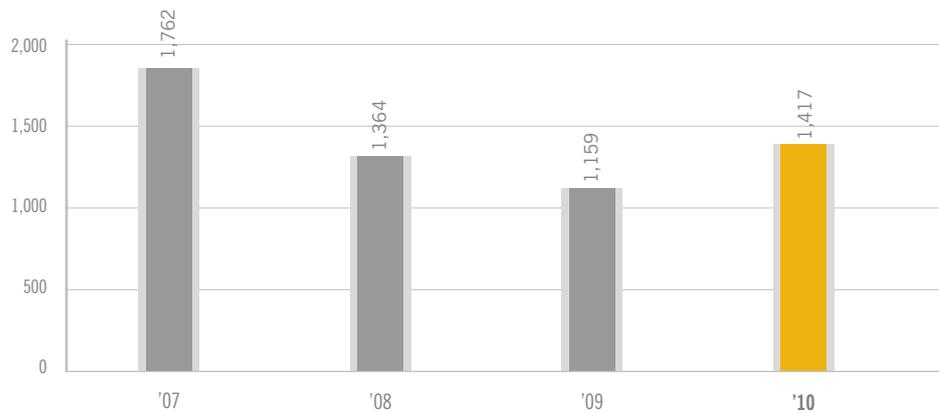
FOVISSSTE, formalizó 91,050 hipotecas durante el año, en línea con su meta anual de 90,000 a 100,000 hipotecas, sin embargo, una disminución de 9.0 por ciento en comparación al desempeño de 2009.

FOVISSSTE FORMALIZACIÓN DE HIPOTECAS 2007- 2010



Como resultado de la crisis financiera, la industria de la vivienda entró en una fase de consolidación, donde los constructores de vivienda con una posición financiera más sólida y tecnología de construcción especializada fueron capaces de fortalecer su posición en el mercado, mediante la absorción de proyectos que se quedaron sin fuentes de financiamiento para su terminación, y por el hecho de que la dinámica del mercado favorece al mercado de interés social, donde el precio obliga a los constructores a generar economías de escala con el fin de ser competitivos.

NÚMERO DE DESARROLLADORES DE VIVIENDA REGISTRADOS

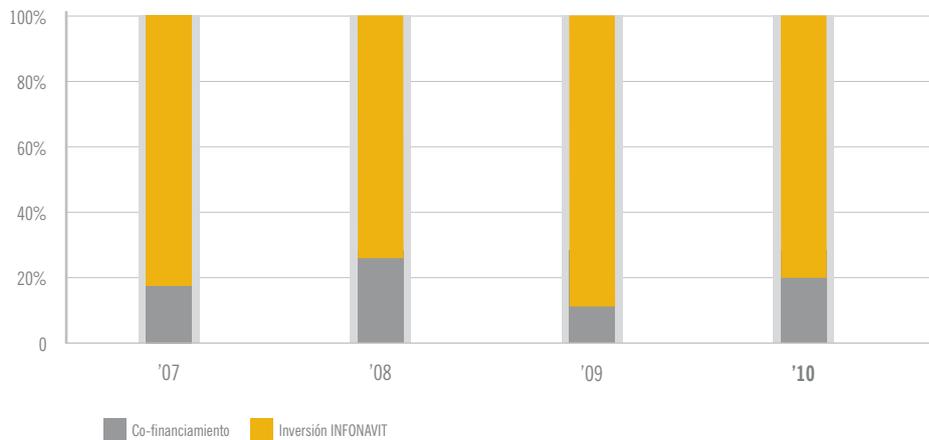


De acuerdo a la Comisión Nacional de Vivienda en México (CONAVI), 2007 fue el año con el mayor número de constructores de vivienda con proyectos registrados, con 1,762, y desde entonces, el número ha disminuido a aproximadamente 1,417 en 2010. La consolidación ocurrió principalmente entre compañías medianas y grandes: entre 2008 y 2010, el número de constructores que registraron más de 1,000 unidades cayó de 14 por ciento a 3 por ciento; mientras que las empresas que registraron entre 100 y 500 unidades cayeron de 29 por ciento a 22 por ciento en el mismo periodo.

CRÉDITOS PARA EL SEGMENTO DE VIVIENDA MEDIA

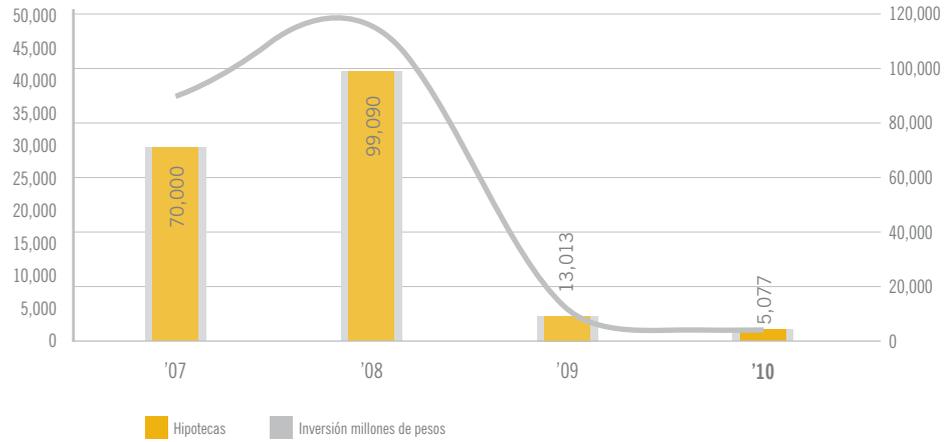
Durante 2010, las hipotecas para el segmento de vivienda media continuaron estando limitadas, ya que los bancos comerciales y las sofoles continúan siendo las principales fuentes de financiamiento para este segmento. El financiamiento para este segmento fue apoyado principalmente por productos de co-financiamiento a través de INFONAVIT y FOVISSTE. Durante 2010, los productos que INFONAVIT co-financió representaron 19.7 por ciento del total de hipotecas otorgadas o 93,724 hipotecas comparado con 9.1 por ciento o 40,655 hipotecas durante 2009.

INFONAVIT FORMALIZACIÓN DE HIPOTECAS 2007- 2010



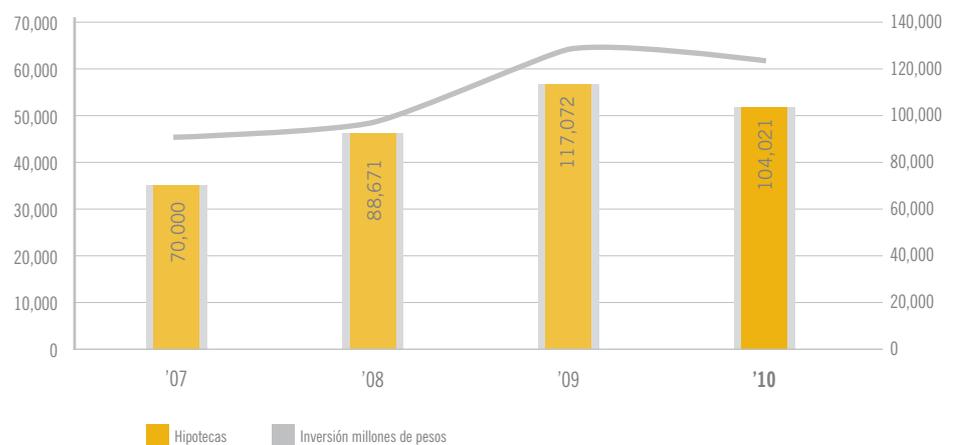
Durante el año, las sofoles disminuyeron el número de créditos otorgados en un 61.0 por ciento, como resultado de la continua restricción de liquidez para estas entidades que no han podido acceder al mercado a través de títulos respaldados por hipotecas en vista de las altas tasas de cartera vencida. Durante el año las sofoles formalizaron 5,077 hipotecas.

SOFLES FORMALIZACIÓN DE HIPOTECAS 2007- 2010



Las hipotecas otorgadas por los bancos comerciales comenzaron a recuperarse ligeramente durante el año, y a partir de diciembre de 2010 la cartera hipotecaria de los bancos comerciales creció 10.6 por ciento a \$363,000 millones comparado con el mismo periodo del año anterior. Durante el año, los bancos comerciales formalizaron 104,021 créditos hipotecarios.

BANCA COMERCIAL FORMALIZACIÓN DE HIPOTECAS 2007- 2010



PERSPECTIVA DE LA DISPONIBILIDAD DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS PARA 2011

Para 2011, en base a las metas expresadas por las principales entidades financieras, el número de créditos hipotecarios podría crecer alrededor del 7 por ciento, lo que implicaría un incremento real del 10 por ciento en el monto del crédito. Las principales instituciones de financiamiento hipotecario (INFONAVIT, FOVISSSTE, bancos comerciales y sofoles) esperan colocar aproximadamente 764,699 hipotecas para la adquisición de viviendas. Por otra parte, 89.6 por ciento de la meta de 480,000 hipotecas de INFONAVIT y 89.9 por ciento de la meta de 90,000 hipotecas de FOVISSSTE para 2011 serán designadas en los mercados donde Homex tiene operaciones.

	2011		2010		%	
	Hipotecas	Inversión millones de pesos	Hipotecas	Inversión millones de pesos	Hipotecas	Inversión millones de pesos
INFONAVIT	480,000	107,345	475,072	117,130	1.0%	-8.4%
FOVISSSTE	90,000	30,262	91,050	42,810	-1.2%	-29.3%
Entidades Financieras	158,600	105,000	117,999	66,134	34.4%	58.8%
Otras Entidades	36,099	3,927	28,227	3,417	27.9%	14.9%
TOTAL	764,699	246,534	712,348	229,491	7.3%	7.4%

Otras Entidades: CFE, Fonacot, Habitat. ISSfam, Orevis, PET, Pemex y PEFVM.

Una perspectiva sobre la valuación de las acciones de Homex, su estructura accionaria y el alcance del departamento de Relación con Inversionistas

Después de dos años económicamente complicados y de reto (2008-2009), durante 2010 fuimos testigos de buenas señales de recuperación económica en la mayoría de las regiones del mundo, particularmente en los mercados emergentes. Esto incluyó a México y Brasil, donde Homex tiene operaciones hoy en día. No obstante, durante el año continuaron las presiones económicas impactando a los mercados de capital en 2010, incluyendo: incertidumbre alrededor de la deuda soberana en Europa, así mismo, signos de una nueva recesión en los EE.UU incrementaron en abril; y en los mercados emergentes, el endurecimiento de las políticas para frenar la entrada de recursos extranjeros y la apreciación de las monedas, así como la incertidumbre en torno a la salida de capital invertido. Como resultado, el desempeño de las bolsas de valores en todo el mundo era una propuesta del día a día, fuertemente afectadas por un entorno de noticias volátiles.

Durante la primera mitad de 2010, los precios de las acciones e índices indicativos, tales como el Dow Jones, S&P 500 y el IPC en México, mostraron un desempeño negativo, y no fue sino hasta el tercer trimestre del año que el desempeño del mercado cambio de manera favorable, respondiendo a algunas noticias positivas, desviando las precedentes noticias negativas sobre la preocupación de un retraso en la recuperación económica de EE.UU., una crisis europea, etc. Al final, después de un comienzo lento y un segundo trimestre difícil, la mayoría de los mercados en el mundo terminaron el año con una nota positiva.

El índice "Dow Jones Industrial Average" cerró en 11,577.51 con una ganancia de 11.0 por ciento, superado ligeramente por el índice estadounidense S&P500, con un crecimiento anual de 13.2 por ciento a 659.13. En la Bolsa Mexicana de Valores, indicadores económicos positivos para el país apoyaron una mejora en el desempeño del índice IPC, el cual cerró el año en 38,550.79 reflejando una ganancia de 20.0 por ciento.

El índice de vivienda Mexicano, Habita, cerró el año con una ganancia en su desempeño anual de 3.5 por ciento, rezagado de los principales índices, derivado principalmente por una reacción inicial negativa de los inversionistas a la aplicación de la regla contable INIF 14 la cual fue efectiva a partir del 1 de Enero de 2010. Aquí, las compañías desarrolladoras de vivienda cambiaron el reconocimiento de sus ingresos del método de porcentaje por avance de obra a la titulación de las viviendas, este cambio resultó inicialmente en una disminución de los ingresos del 15 al 18 por ciento. Al mismo tiempo, el desempeño de las acciones de los desarrolladores de vivienda fue afectado por el contexto de mercado negativo durante la primera mitad del año, y no fue sino hasta los últimos meses del año cuando la postura cautelosa hacia la industria de la vivienda en México empezó a revertirse, logrando eliminar la mayor parte de la disparidad de la valuación vista durante la primera mitad del año.

Como reflejo de las preocupaciones y cautela de los Inversionistas, el precio de la acción de Homex para el año cerró con una pérdida de 4.8 por ciento en \$70.00. Mientras que el ADS de Homex cerró el año en \$33.81 dólares, un 0.6 por ciento de ganancia. A pesar del desempeño negativo y neutral de las acciones y ADS de Homex, durante 2010 la compañía aumentó sus ingresos en 12.4 por ciento sobre 2009.

El volumen de las transacciones basadas en el valor de las acciones comunes de Homex y ADS se mantuvieron estables año a año en \$11,350.4 millones en 2010 comparado con \$11,354.6 millones en 2009 y \$4,724.7 millones de dólares en 2010 comparado con \$4,715.3 millones de dólares en 2009, respectivamente.



INFORMACIÓN SELECTA

	2008	2009	2010	Cambio. % 10-09
Utilidad por Acción	2.77	4.68	4.52	-3.4%
Utilidad por ADS ¹ en dólares estadounidenses	1.23	2.15	2.19	1.9%
Precio de la Acción Máximo	122.00	96.00	77.90	-18.9%
Precio de la Acción Mínimo	26.29	25.90	51.50	98.8%
Precio de la Acción cierre del año	52.05	73.50	70.00	-4.8%
Precio ADS Máximo	70.71	44.38	36.77	-17.1%
Precio ADS Mínimo	11.45	9.96	23.06	131.5%
Precio ADS cierre del año	22.83	33.62	33.81	0.6%
Capitalización de Mercado cierre de año (miles de pesos)	17,429,984	24,610,005	23,432,360	-4.8%
Promedio Ponderado de acciones en circulación (miles) ²	334,870	334,830	334,748	0.0%
ADRS disponibles (miles) ³	33,542	35,752	33,111	-7.4%

Fuente: Reporte Mensual para Consejeros de JP Morgan y Estados Financieros Auditados de Homex

¹ Valores en dólares estimados usando una paridad peso dólar de \$12.3817 por 1.00 dólar estadounidense al 31 de diciembre de 2010, \$13.0587 por 1 dólar estadounidense al 31 de diciembre de 2009 y \$13.5383 por dólar estadounidense al 31 de Diciembre de 2008

² Numero de acciones en circulación al 31 de diciembre,

³ Razón de Acciones Comunes por ADS 6:1. Número de acciones en circulación al 31 de diciembre,

ESTRUCTURA ACCIONARIA

Desde el 29 de Junio de 2004, fecha en que la compañía completó su Oferta Pública Inicial hasta el 31 de Diciembre de 2010, Homex ha mantenido un listado dual en la Bolsa de Valores de Nueva York (NYSE) y la Bolsa Mexicana de Valores (BMV). Para finales del año 2010, Homex tenía un total de 334.7 millones de acciones en circulación y una capitalización de mercado de \$23,432 millones de pesos o \$1,892 millones de dólares. Del total de las acciones en circulación a finales del año, 64.9 por ciento representaron acciones distribuidas entre el público inversionista institucional e individual, mientras que el grupo fundador de Homex, la Familia de Nicolás, mantuvo su participación accionaria equivalente al 35.1 por ciento del total de acciones de la compañía. De acuerdo con reportes públicos disponibles, Lazard Asset Management, L.L.C., un inversionista enfocado en inversiones de valor, basado en Estados Unidos, fue el segundo mayor accionista con aproximadamente 14.2 por ciento de participación en el capital total. Inversionistas institucionales, incluyendo Lazard Asset Management, dominan la estructura

accionaria de Homex, representando el 80 por ciento de las acciones disponibles para el público inversionista.

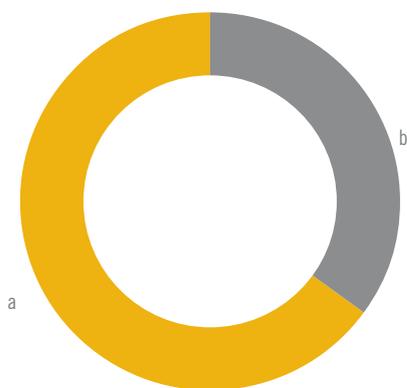
En un análisis por región, la mayoría de los inversionistas de Homex (incluyendo acciones comunes y ADS) estuvieron concentrados en Estados Unidos, con un 54 por ciento de acciones, seguido de Reino Unido y Mexico con un 10 por ciento cada uno.

La estructura de los accionistas de Homex por tipo de inversión está concentrada en 3 principales grupos: inversionistas orientados principalmente en el crecimiento con 22 por ciento, inversionistas orientados principalmente al valor con 17 por ciento e inversionistas orientados al crecimiento a un valor razonable (GARP) representaron un 15 por ciento.

ALCANCE DE RELACIÓN CON INVERSIONISTAS

Para el Departamento de Relación con Inversionistas de Homex mantener una comunicación activa, clara, transpa-

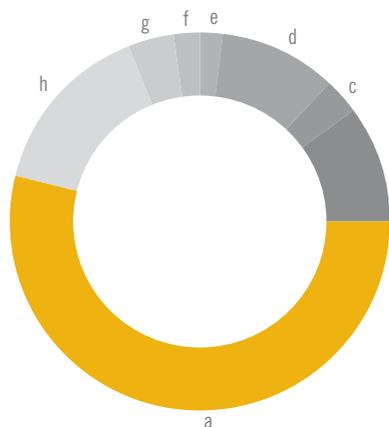
ESTRUCTURA ACCIONARIA 2010



a. Público Inversionista	65%
b. Familia de Nicolás	35%

80% de los tenedores son inversionistas institucionales

ESTRUCTURA ACCIONARIA 2010 POR PAÍS



a. Estados Unidos	54%
b. Inglaterra	10%
c. España	3%
d. México	10%
e. Alemania	2%
f. Chile	2%
g. Canada	4%
h. Otros	15%

rente y oportuna con sus accionistas, inversionistas y analistas de mercado, es una prioridad.

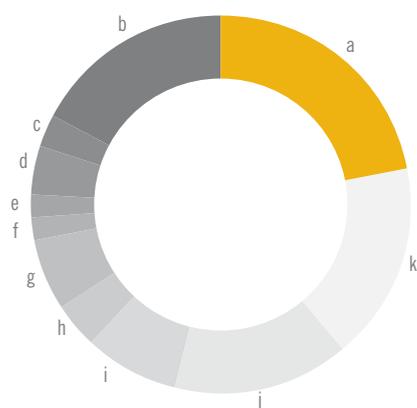
Se reconoce que la credibilidad es fundamental para el proceso de valuación del mercado. El departamento de Relación con inversionistas de la compañía reporta directamente al Director de Finanzas, manteniendo además una apegada relación con el Director General, garantizando al mismo tiempo un canal de comunicación directo a través del equipo de administración de Homex.

Durante 2010, Homex participó en distintas conferencias enfocadas en Renta Variable y Deuda en Estados Unidos, Europa y Asia, entre otros: Conferencia Latinoamericana para Directores Generales de Morgan Stanley, Conferencia Anual Latinoamericana y Conferencia Latinoamericana de Construcción y Desarrolladores de Vivienda en Londres organiza-

das por Santander, Día de la Vivienda de México en Nueva York y Londres, 11va Mesa Redonda de Directores Generales de UBS, Conferencia Anual Latinoamericana para Directores Generales de ITAU en Nueva York, Conferencia de Mercados Emergentes Globales de Deutsche Bank, Conferencia Latinoamericana organizada por Goldman Sachs, Segundo Foro Latinoamericano HSBC en Hong Kong, Segundo Foro Latinoamericano de inversionistas chinos en Beijing. Además Homex realizó un Non-Del Road Show con Credit Suisse y Merrill Lynch con inversionistas institucionales clave.

Es importante destacar que, durante el segundo trimestre de 2010 llevamos a cabo nuestra conferencia anual de analistas e inversionistas como una estrategia proactiva para explicar de manera detallada a los accionistas, analistas e inversionistas, las iniciativas principales y resultados de Homex a través de nuestro equipo operativo de administración. Durante el evento, los directores de las divisiones de Homex (México, Turismo e Internacional) presentaron sus estrategias y perspectivas para el año. Además, el Director de Finanzas y Director General discutieron las estrategias corporativas y financieras de la compañía a largo plazo.

ESTRUCTURA ACCIONARIA 2010 ESTILO DE INVERSIÓN



a. Crecimiento y Valor	22%
b. No divulgado	17%
c. Valor e Ingreso	3%
d. Crecimiento	4%
e. Otros*	2%
f. Hedge Fund	2%
g. Broker-Dealer	6%
h. Valor profundo	4%
i. Indice	8%
j. Crecimiento a Valor Razonable	15%
k. Valor	17%

COBERTURA DE LOS ANALISTAS

Homex busca activamente la cobertura de analistas de mercado reconocidos buscando mantener la visibilidad de la compañía dentro de la comunidad financiera. Al 31 de Diciembre de 2010, Homex mantuvo cobertura a través de 19 analistas, incluyendo analistas locales en México.

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 Financieras Mexicanas ("NIF").

Volumen de ventas

Para el año 2010, el volumen total de ventas fue de 44,347 viviendas, un decremento de 3.6 por ciento al compararlo con 46,016 viviendas vendidas durante 2009. El decremento es atribuible principalmente a la estrategia de la Compañía de enfocarse en prototipos de vivienda en el segmento de interés social de un precio más alto así como en el segmento bajo de vivienda media, lo cual resulta en mayores ingresos y márgenes de utilidad. Por lo tanto, mientras el número de unidades ha disminuido, los ingresos y utilidad han incrementado. El volumen correspondiente a la vivienda de interés social disminuyó 6.9 por ciento durante 2010 representando 89.2

por ciento del total de las viviendas escrituradas comparado con 92.4 por ciento en 2009. El volumen de vivienda media incrementó 36.8 por ciento de 4,768 viviendas en 2010 al compararlo con 3,483 viviendas en 2009, reflejando la estrategia de la Compañía de reducir su exposición al segmento alto de vivienda media concentrando su oferta de producto a precios más asequibles donde las viviendas puedan ser financiadas a través de programas de financiamiento hipotecario con INFONAVIT y FOVISSSTE en respuesta a la disponibilidad de créditos hipotecarios que la banca comercial provee y que son cofinanciadas con dichas instituciones.

El precio promedio de todas las viviendas fue de \$416 mil, un incremento de 11.2 por ciento comparado con 2009. El precio promedio de la Compañía es un reflejo de la estrategia de Homex al responder activamente a la disponibilidad de hipotecas, tendencia de la demanda y nichos de oportunidad.

PRECIO PROMEDIO

(MILES DE PESOS)	2010	2009	Variación 10/09	Bajo	Alto
Vivienda de interés social	\$ 336	\$ 324	3.7%	\$ 195	\$ 540
Vivienda media	\$ 1,086	\$ 978	11.0%	\$ 541	\$ 1,885
Precio promedio para todas las viviendas	\$ 416	\$ 374	11.2%		

Ingresos

En 2010, los ingresos por concepto de vivienda se incrementaron en 7.4 por ciento a \$18,465.2 millones de \$17,198.7 millones en 2009, derivado de un mayor precio promedio en el segmento de interés social y un incremento en el volumen del segmento de vivienda media. Las viviendas en el segmento de interés social (incluyendo las operaciones en Brasil) representaron 67.6 por ciento del total de los ingresos en 2010 comparado con 78.9 por ciento en 2009. Las viviendas en el segmento de vivienda media representaron 26.3 por ciento del total de los ingresos en 2010 comparado con 19.5 por

ciento en 2009. En 2010, Homex reportó otros ingresos por \$1,187.0 millones comparado con \$277.7 millones en 2009. El incremento se deriva principalmente a la ejecución de contratos por servicios de construcción con el gobierno federal de México.

Utilidad bruta

La utilidad bruta incrementó a 30.1 por ciento en 2010 de 29.7 por ciento en 2009, 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 2010, la capitalización del CIF registrado por la Compañía y aplicado al costo de ventas incrementó 41.1 por ciento a \$758.3 millones comparado con \$537.4 millones durante el mismo periodo en 2009, principalmente como resultado de:

- a) un incremento de 71 por ciento en el gasto por interés capitalizado a \$789.9 millones durante el año concluido el 31 de diciembre de 2010 de \$463.1 millones al 31 de diciembre de 2009, reflejando el incremento de 28 por ciento de la deuda total relacionado con un incremento en la inversión del inventario en construcción en proceso; y
- b) la capitalización de la pérdida (ganancia) cambiaria aplicada al costo de ventas la cual se incrementó a una ganancia de \$27.9 millones, comparado con una pérdida de \$80.2 millones durante el mismo periodo de 2009, reflejando la apreciación del peso Mexicano en relación al Dólar estadounidense.

El costo de ventas se incrementó 11.7 por ciento en el año concluido al 31 de diciembre de 2010, a \$13,727.4 millones de \$12,285.8 millones durante el mismo periodo de 2009, debido principalmente a un incremento en el CIF capitalizado de la Compañía. En una comparación pro-forma (sin considerar la aplicación de la NIF-D6 en 2009 y 2010) el margen bruto en 2010 fue 34.0 por ciento, comparado con 32.8 por ciento en 2009. El incremento en el margen bruto fue derivado principalmente de un precio promedio mayor en los segmentos de interés social y vivienda media en las viviendas de la Compañía como se mencionó en la sección de ingresos.

Gastos de administración y ventas

Los gastos de administración y ventas se incrementaron 20.6 por ciento a \$2,980.3 millones en 2010 comparado con \$2,471.7 millones en 2009. Como porcentaje de los ingresos totales, los gastos de administración y ventas se incrementaron a 15.2 por ciento en 2010 comparado con 14.1 por ciento en 2009. El incremento en los gastos de administración y ventas fue resultado principalmente de un aumento de personal en las divisiones de internacional y turismo, un gasto el cual no fue compensado por contribuciones a los ingresos de parte de estas divisiones.

Utilidad de Operación

En 2010, la utilidad de operación incrementó 8.3 por ciento a \$2,944.4 millones comparado con \$2,718.9 millones en 2009. En una comparación pro-forma (sin considerar la aplicación de la NIF D-6) el margen operativo de la Compañía para 2010 se incrementó 21 puntos base a 18.8 por ciento comparado con 18.6 por ciento en 2009. El aumento en el margen refleja la mejora en la rentabilidad de la Compañía como resultado de un mayor precio promedio.

El Costo Integral de Financiamiento

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 de derivados se incrementó a \$314.7 millones en 2010 comparado con \$148.5 millones en 2009, principalmente resultado de los siguientes factores:

- a) el gasto de interés neto se incrementó a \$177.2 millones en 2010 de \$141.5 millones en 2009, derivado principalmente de un incremento de 28 por ciento en la deuda total de la Compañía;
- b) la Compañía tuvo una pérdida cambiaria de \$97.8 millones en 2010 comparado con una ganancia cambiaria de \$59.5 millones en 2009; y

- c) los efectos de la valuación neta de los instrumentos financieros decrecieron de \$66.4 millones en 2009 a \$39.6 millones en 2010 como resultado de los cambios en el valor de mercado de los instrumentos financieros de la Compañía durante el año.

Exposición a fluctuación cambiaria y a derivados en moneda

Al 31 de diciembre de 2010, 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 para cubrir el riesgo cambiario con respecto al pago de intereses de la deuda a una tasa promedio de \$13.89 pesos por dólar estadounidense hasta 2012. Para el bono por \$250 millones de dólares con madurez en 2019, la Compañía contrató un instrumento de cobertura de principal para cubrir 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 4.39 por ciento. Además, la Compañía cuenta con un instrumento de cobertura de interés para cubrir 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

El impuesto sobre la renta disminuyó 8.8 por ciento a \$906.9 millones en 2010 comparado con \$994.3 millones en 2009. La tasa efectiva de impuesto fue de 36 por ciento en 2010 comparada con 39 por ciento en 2009. La disminución de la tasa efectiva de impuesto se debió a cargos registrados en 2009 relacionados con la entrada en vigor de una nueva ley de impuestos en México, en conjunto con menos elementos no deducibles de impuestos en 2010, parcialmente compensado por una mayor tasa estatutaria de impuestos en 2010.

Utilidad neta

La utilidad neta durante 2010 se mantuvo estable en \$1,579.9 millones comparado con \$1,581.4 millones durante 2009.

La utilidad por acción para el año completo de 2010 fue de \$4.52 comparado con \$4.68 en 2009.

UAFIDA

Para el 2010, la UAFIDA se incrementó 8.9 por ciento a \$4,104.1 millones comparado con \$3,768.3 millones registrados durante 2009. El margen UAFIDA durante 2010 fue de 20.9 por ciento comparado con 21.6 por ciento durante 2009.

Reserva Territorial

La Compañía cree que su diversificación geográfica es una de las más competitivas entre los desarrolladores de vivienda en México, reflejado en sus operaciones en 34 ciudades localizadas en 21 estados al 31 de Diciembre de 2010.

Al 31 de diciembre de 2010, la reserva territorial de Homex era de 82.3 millones de metros cuadrados, que incluye principalmente terrenos en México y aproximadamente 2.7 millones de metros cuadrados de reserva territorial para operaciones en Brasil. La reserva territorial incluye los terrenos tanto escriturados como en proceso de escrituración. Dicho monto equivale aproximadamente a 366,680 viviendas para el segmento de interés social, 29,680 viviendas para el segmento de vivienda media y aproximadamente 2,230 viviendas para operaciones de la división turismo.

Liquidez

Al 31 de diciembre de 2010, la deuda total de Homex se incrementó a \$12,921.1 millones de \$10,093.9 millones a diciembre de 2009, principalmente como resultado de requerimientos de capital de trabajo.

La deuda de corto plazo fue de \$1,898.1 millones al 31 de diciembre de 2010, de los cuales \$982.1 millones se relacionan con varias líneas de crédito revolvente y arrendamientos financieros otorgados por instituciones financieras de México y Brasil. La deuda de largo plazo fue de \$11,023.0 millones, cifra que incluye principalmente la porción de largo plazo de las obligaciones por arrendamiento de equipo por la cantidad de \$235.4 millones, una línea de crédito de \$833.3 millones otorgada por Bancomer, S.A., una línea de crédito de \$1,462.6 millones otorgada por el Banco Nacional de México, S.A., una línea de crédito con Grupo Financiero Inbursa S.A. por \$2,078.0 millo-

nes, el bono con vencimiento en 2015 con un monto principal de \$3,095.4 millones y el bono con vencimiento en 2019 con un monto principal de \$3,095.4 millones.

En septiembre 28 de 2005, emitimos un bono por \$250 millones de dólares con vencimiento en 2015 a una tasa de interés de 7.50 por ciento, pagada semestralmente.

En diciembre 11 de 2009, emitimos un bono por \$250 millones de dólares con vencimiento en 2019 a una tasa de interés de 9.50 por ciento, pagada semestralmente.

Restricciones Bancarias

Las restricciones bancarias derivadas de los bonos con vencimiento en 2015 y 2019 y las líneas de crédito con Inbursa, Banamex y BBVA Bancomer, requieren que la Compañía mantenga:

- un capital total de por lo menos \$10,000 millones; el capital actual al 31 de diciembre 2010 fue de \$12,320.5 millones;
- una razón de cobertura de interés de la utilidad antes de interés, impuestos, depreciación y amortización o "UAFIDA" a gastos netos de financiamiento de por lo menos 3.0 a 1.0. La razón actual al 31 de diciembre de 2010 fue de 3.17 a 1.0;
- una razón de endeudamiento (deuda con costo) a UAFIDA de menos de 3.25 a 1.0. La razón actual al 31 de diciembre de 2010 fue de 3.15 a 1.0;
- una razón de endeudamiento (deuda) a capital de menos de 2.50 a 1.0. La razón actual al 31 de diciembre fue de 1.97 a 1.0;
- una razón de endeudamiento (deuda con costo) a capital de menos de 1.50 a 1.0. La razón actual al 31 de diciembre fue de 1.05 a 1.0.
- una razón de liquidez de activo circulante a deuda de corto plazo no menos de 1.50 a 1.0. La relación actual al 31 de diciembre de 2010 fue de 2.8 a 1.0;
- una razón financiera de deuda total a capital no mayor de 1.70 a 1.0. La razón actual al 31 de diciembre de 2010 fue de 1.60 a 1.0; y
- una relación de utilidad de operación a costo de financiamiento neto a un nivel mínimo de 2.0 a 1.0. La razón actual al 31 de diciembre de 2010 fue de 2.02 a 1.0.

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, la Compañía estuvo en cumplimiento con las restricciones bancarias de sus contratos de deuda.

La Compañía utilizará efectivo de sus operaciones y financiamientos de nueva deuda para financiar las necesidades de capital de trabajo en el 2011.

En 2011, la Compañía pretende seguir una estrategia conservadora para beneficiar la generación de flujo y mantener sus niveles de deuda estables minimizando las inversiones de tierra y los gastos en activos.

Ciclo de Capital de Trabajo

Homex reportó cuentas por cobrar de 10.1 por ciento de los ingresos al 31 de diciembre de 2010, representando un incremento al compararlo con 3.0 por ciento reportado al 31 de diciembre de 2009, en parte como resultado de la cuenta por cobrar de la división infraestructura de Homex y como resultado de una base comparativa menor, ya que durante el 4T09 la compañía redujo su inversión en construcción en proceso para privilegiar la generación de flujo de efectivo durante el año previo.

Homex reportó un inventario total de 141.6 por ciento de los ingresos al 31 de diciembre de 2010, un incremento de 502 puntos base comparado con 136.6 por ciento de los ingresos al 31 de diciembre de 2009. El incremento anual en el inventario refleja la estrategia de la Compañía de avanzar la inversión en infraestructura para completar el proceso de edificación e infraestructura al mismo tiempo dado que el ritmo de construcción de Homex –como resultado de eficiencias generadas a través del uso de la tecnología de moldes de aluminio– ha sobrepasado la velocidad de construcción de los subcontratistas quienes están a cargo del proceso de urbanización.

Las cuentas por pagar al final del periodo, calculado al 31 de diciembre de 2010, se incrementaron 85 puntos base a 21.5 por ciento de los ingresos, de 20.7 por ciento de los ingresos al 31 de diciembre de 2009. La mejora se deriva de mejores términos de crédito con los proveedores de Homex.

DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS
INFORME ANUAL 2010

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS REFORMULADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010, 2009 Y 2008

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
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 2010 y 2009 (reformulado), y los estados consolidados de resultados, de variaciones en el capital contable y de flujos de efectivo, que les son relativos, por los tres años que terminaron el 31 de diciembre de 2010, (2009 y 2008 reformulados). 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 2010 y 2009 (reformulado), y los resultados consolidados de sus operaciones, las variaciones en el capital contable y los flujos de efectivo por los tres años que terminaron el 31 de diciembre de 2010 (2009 y 2008 reformulados), de conformidad con las normas de información financiera mexicanas.

Como se menciona en la Nota 3a de los estados financieros consolidados adjuntos, a partir del 1 de enero del 2010, la Compañía adoptó la Interpretación a la Norma de Información Financiera ("INIF")14, Contratos de construcción, venta y prestación de servicios relacionados con bienes inmuebles. Los cambios contables producidos por la aplicación de esta INIF, se reconocieron con base en el método retrospectivo establecido en la norma de información financiera ("NIF") B-1, Cambios contables y corrección de errores. También como se menciona en la Nota 3a de los estados financieros consolidados adjuntos, a partir del 1 de enero del 2008, la Compañía adoptó la NIF B-2, Estado de flujos de efectivo, NIF B-10, Efectos de la inflación, NIF D-3, Beneficios a los empleados y otras normas de información financiera; la aplicación de estas normas fueron de carácter prospectivo.

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



C.P.C. Alejandro Valdez Mendoza

Culiacán, Sinaloa, México
27 de abril de 2011

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

Balances generales consolidados reformulados

(Cifras en miles de pesos)

	Al 31 de diciembre de	
	2010	2009 Reformulado
Activo		
Activo circulante:		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 5)	\$ 3,435,222	\$ 3,251,416
Cuentas por cobrar, neto (Nota 6)	1,975,203	519,474
Inventarios (Nota 7)	17,236,366	12,104,350
Pagos anticipados y otros activos circulantes, neto (Nota 8)	633,650	770,635
Total del activo circulante	23,280,441	16,645,875
Terrenos para futuros desarrollos (Nota 7)	10,591,499	11,765,197
Propiedad y equipo, neto (Nota 9)	1,002,572	1,110,582
Crédito mercantil (Nota 3j)	731,861	731,861
Otros activos, neto (Nota 10)	255,843	324,393
Impuesto sobre la renta diferido (Nota 24)	779,268	643,640
Total del activo	\$ 36,641,484	\$ 31,221,548
Pasivo y capital contable		
Pasivo a corto plazo:		
Pasivos bancarios a corto plazo y porción circulante de la deuda a largo plazo (Nota 11)	\$ 1,728,513	\$ 270,595
Porción circulante de los arrendamientos por pagar (Nota 13)	169,604	108,437
Cuentas por pagar (Nota 15)	3,410,579	2,200,081
Acreedores por adquisición de terrenos (Nota 16)	778,141	1,338,226
Depósitos de clientes para futuras ventas	624,644	1,277,810
Otros impuestos por pagar	754,264	744,780
Impuesto sobre la renta	37,531	143,920
Participación de los trabajadores en las utilidades	1,540	16,989
Provisión para estímulos fiscales no reconocidos (Nota 24f)	775,946	248,781
Total del pasivo a corto plazo	8,280,762	6,349,619
Deuda a largo plazo (Nota 11)	10,787,601	9,460,163
Arrendamientos por pagar a largo plazo (Nota 13)	235,430	254,679
Instrumentos financieros (Nota 12)	508,160	119,084
Acreedores por adquisición de terrenos a largo plazo (Nota 16)	41,441	74,659
Obligaciones por beneficios a los empleados (Nota 14)	90,478	98,187
Impuesto sobre la renta diferido (Nota 24)	4,377,101	3,959,345
Total del pasivo	24,320,973	20,315,736
Capital contable (Nota 17):		
Capital social	528,011	528,011
Prima en venta de acciones	3,290,861	3,290,861
Acciones en tesorería al costo	(98,412)	(103,928)
Utilidades retenidas	8,657,851	7,146,088
Instrumentos derivados (Nota 12)	(330,709)	(87,872)
Otras cuentas de capital	82,984	10,906
Capital contable participación controladora	12,130,586	10,784,066
Participación no controladora	189,925	121,746
Total del capital contable	12,320,511	10,905,812
Total del pasivo y capital contable	\$ 36,641,484	\$ 31,221,548

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 reformulados

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

	Por los años terminados el 31 diciembre de		
	2010	2009 Reformulado	2008 Reformulado
Ingresos (Nota 3b)	\$ 19,652,309	\$ 17,476,489	\$ 14,725,828
Costo de ventas (Nota 3b)	13,727,484	12,285,836	10,356,329
Utilidad bruta	5,924,825	5,190,653	4,369,499
Gastos de operación (Nota 21)	2,980,379	2,471,680	2,303,402
Utilidad de operación	2,944,446	2,718,973	2,066,097
Otros (gastos) ingresos, neto (Nota 22)	(142,765)	5,320	(140,238)
Resultado integral de financiamiento (Nota 7):			
Gastos por intereses (Nota 23)	340,115	325,710	187,221
Ingresos por intereses	(162,887)	(184,140)	(157,351)
Pérdida (utilidad) cambiaria	97,860	(59,510)	164,841
Efectos de valuación por instrumentos derivados (Nota 12)	39,654	66,451	313,962
	314,742	148,511	508,673
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	2,486,939	2,575,782	1,417,186
Impuesto sobre la renta (Nota 24)	906,997	994,389	456,256
Utilidad neta consolidada	\$ 1,579,942	\$ 1,581,393	\$ 960,930
Utilidad neta participación controladora	\$ 1,511,763	\$ 1,565,869	\$ 926,635
Utilidad neta participación no controladora	68,179	15,524	34,295
Utilidad neta consolidada	\$ 1,579,942	\$ 1,581,393	\$ 960,930
Promedio ponderado de acciones en circulación (en miles)	334,748	334,830	334,870
Utilidad básica y diluida por acción de accionistas participación controladora	\$ 4.52	\$ 4.68	\$ 2.77

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

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

Estados de variaciones en el capital contable consolidados reformulados

por los años terminados el 31 de diciembre de 2010, 2009 y 2008

(Cifras en miles de pesos)

	Capital social	Prima en venta de acciones	Acciones en tesorería, al costo (Nota 17)
Saldos al 1 de enero de 2008 antes de reformulación por adopción de INIF14	\$ 528,011	\$ 3,280,223	\$ (99,342)
Efectos en periodos anteriores debido a la adopción de la INIF14 (Nota 3a)			
Saldos reformulados al 1 de enero de 2008	528,011	3,280,223	(99,342)
Reclasificación de los resultados acumulados por actualización a utilidades acumuladas (Nota 3a)			
Efecto inicial aplicación NIF D-3 beneficios a los empleados (Notas 3a y 14)			
Utilidad integral reformulada			
Saldos reformulados 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 17e)			(1,398)
Transacciones de pagos basados en acciones (Nota 17d)		10,638	
Cambios en el valor razonable de instrumentos derivados, neto de impuestos diferidos (Nota 12)			
Utilidad integral reformulada			
Saldos reformulados al 31 de diciembre de 2009	528,011	3,290,861	(103,928)
Acciones ejercidas del plan de acciones al personal (Nota 17d)			5,516
Cambios en el valor razonable de instrumentos derivados, neto de impuestos diferidos (Nota 12)			
Utilidad integral			
Saldos al 31 de diciembre de 2010	\$ 528,011	\$ 3,290,861	\$ (98,412)

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 17)
\$ 5,581,198	\$ -	\$ 342,828	\$ 9,632,918	\$ 208,212	\$ 9,841,130
(1,274,255)			(1,274,255)	(136,285)	(1,410,540)
4,306,943	-	342,828	8,358,663	71,927	8,430,590
346,641		(346,641)			
		33,764	33,764		33,764
926,635		23,356	949,991	34,295	984,286
5,580,219	-	53,307	9,342,418	106,222	9,448,640
			(3,188)		(3,188)
			(1,398)		(1,398)
			10,638		10,638
	(87,872)		(87,872)		(87,872)
1,565,869		(42,401)	1,523,468	15,524	1,538,992
7,146,088	(87,872)	10,906	10,784,066	121,746	10,905,812
			5,516		5,516
	(242,837)		(242,837)		(242,837)
1,511,763		72,078	1,583,841	68,179	1,652,020
\$ 8,657,851	\$ (330,709)	\$ 82,984	\$ 12,130,586	\$ 189,925	\$ 12,320,511

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

Estados de flujos de efectivo consolidados reformulados

(Cifras en miles de pesos)

Por los años terminados el 31 diciembre de

	2010	2009 Reformulado	2008 Reformulado
Flujos de efectivo (utilizados en) generados por actividades de operación			
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ 2,486,939	\$ 2,575,782	\$ 1,417,186
Partidas relacionadas con actividades de operación:			
Depreciación y amortización	465,614	483,409	425,021
(Utilidad) pérdida en venta de propiedad y equipo	(4,246)	26,706	(8,771)
Intereses a favor	(162,887)	(184,140)	(157,351)
Ganancia en venta de otra inversión permanente	-	(11,676)	-
Partidas relacionadas con actividades de financiamiento:			
Intereses devengados	1,290,903	886,149	663,765
Transacciones de pagos basados en acciones	-	10,638	-
Efectos de valuación por instrumentos derivados	39,654	66,451	313,962
Participación de los trabajadores en la utilidad diferida	-	26,606	3,061
(Utilidad) pérdida cambiaria	(170,830)	(184,346)	715,500
	3,945,147	3,695,579	3,372,373
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar	(1,455,729)	756,012	(171,232)
Incremento en inventarios y terrenos para futuros desarrollos	(3,669,816)	(2,021,042)	(5,995,116)
Disminución (incremento) en pagos anticipados y otros activos	154,845	(271,821)	18,360
Intereses cobrados	162,887	184,140	157,351
Incremento (disminución) en cuentas por pagar	1,210,498	(1,665,751)	409,198
Disminución en acreedores por adquisición de terrenos	(593,303)	(1,318,577)	(1,016,245)
(Disminución) incremento en otros pasivos	(813,374)	1,246,549	418,151
(Disminución) incremento en obligaciones por beneficios a empleados	(7,709)	13,037	40,242
Pagos realizados por instrumentos derivados	-	(123,271)	(340,912)
Impuestos a la utilidad (pagados) recuperados	(33,658)	43,272	(123,531)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	(1,100,212)	538,127	(3,231,361)

	Por los años terminados el 31 diciembre de		
	2010	2009 Reformulado	2008 Reformulado
Flujos de efectivo utilizados en actividades de inversión			
Inversión en acciones en asociadas	-	-	(27,727)
Adquisición de negocio	(290,478)	-	-
Inversión en propiedad y equipo	(279,644)	(89,352)	(563,723)
Ingresos por venta de propiedad y equipo	81,192	30,625	98,720
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	(488,930)	(58,727)	(492,730)
Flujos de efectivo generados por actividades de financiamiento			
Financiamientos bancarios	20,969,560	15,749,151	9,145,280
Pago de créditos bancarios y otros financiamientos	(17,912,788)	(13,337,871)	(5,861,061)
Intereses pagados	(1,265,649)	(874,911)	(665,807)
Acciones recompradas	-	(4,586)	-
Acciones ejercidas del plan de acciones al personal	5,516	-	-
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	1,796,639	1,531,783	2,618,412
Incremento (disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo	207,497	2,011,183	(1,105,679)
Ajuste por conversión	(23,691)	(27,952)	10,940
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del año	3,251,416	1,268,185	2,362,924
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	\$ 3,435,222	\$ 3,251,416	\$ 1,268,185

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

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

Notas de los estados financieros consolidados reformulados al 31 de diciembre de 2010 y 2009

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

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2010, 2009 y 2008, los ingresos obtenidos a través del financiamiento hipotecario del INFONAVIT representaron un 75%, 76% y 76% del total de ingresos, el remanente de ingresos provenientes de otras fuentes representaron el 25%, 24% y 24%, respectivamente.

Las operaciones de Homex incluyen 140 desarrollos en 34 ciudades ubicada en 21 estados de la República, que agrupan a 78% de la población de México, de acuerdo con el Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (INEGI). En 2009, 19% de nuestros ingresos se originó en la Zona Metropolitana de la ciudad de México, la más grande del país, y 9% en el estado de Jalisco. Los ingresos restantes se originaron en otras 31 ciudades.

La Compañía ha ingresado al mercado de viviendas en Brasil, para lo cual participa en oferta de vivienda con la institución gubernamental Caixa Economica Federal ("Caixa") la cual opera de forma similar al INFONAVIT, otorgando financiamiento a compradores de vivienda de bajos ingresos.

Las operaciones de la Compañía presentan un ciclo estacional porque normalmente los mayores volúmenes de venta se llevan a cabo en la segunda mitad del año. Los tiempos de construcción de los desarrollos inmobiliarios varían dependiendo el tipo de vivienda ya sea de interés social, medio y residencial.

La emisión de los estados financieros reformulados y las notas correspondientes al 31 de diciembre de 2010 y 2009, fue autorizada el día 27 de abril de 2011, por el Director de Finanzas, Carlos Moctezuma Velasco y el Director de Contraloría y Administración, Ramón Lafar-ga Bátiz. Los estados financieros consolidados han sido aprobados por el Comité de Auditoría y el Consejo de Administración el 27 de abril de 2011, y por la Asamblea de Accionistas en sesión celebrada el 29 de abril de 2011.

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		Actividad
	2010	2009	
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 de 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.	100%	100%	Venta, arrendamiento y adquisición de propiedades.
Homex Amuéplate, S.A. de C.V.	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. E.R.	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.	100%	100%	Promoción, diseño, construcción y comercialización de vivienda residencial en el sector turismo.
Homex Central Marcaria, S.A. de C.V.	100%	100%	Administración de propiedad industrial e intelectual.
Homex Infraestructura, S.A. de C.V. ⁽⁴⁾	100%	-%	Diseño y construcción de servicios públicos o privados.
CRS Morelos, S.A. de C.V. ⁽⁴⁾	100%	-%	Servicios de construcción para la división gobierno.
CT Prop, S. de R.L. de C.V. ⁽⁵⁾	100%	-%	Promoción, diseño, construcción y venta de viviendas turísticas.
CT Loreto, S. de R.L. de C.V. ⁽⁵⁾	100%	-%	Promoción, diseño, construcción y venta de viviendas turísticas.

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 en la 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, 2009 y 2010.
 - (b) A partir de septiembre de 2007, Homex Global poseía el 15% de las acciones en circulación de Osacom 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.
 - (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, la cual no tuvo ninguna operación de 2008 a 2010.
 - (d) A partir de 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 Empreendimentos Imobiliarios Limitada. Por medio de veintitres subsidiarias, Homex Brasil lleva a cabo el desarrollo y construcción de conjuntos habitacionales de interés social en Sao Paulo, Brasil. Durante 2009 Homex Brasil inició operaciones con un desarrollo de 1,300 viviendas en conjuntos habitacionales de interés social en San José dos Campos al noreste Sao Paulo. Al 31 de diciembre de 2010 y 2009 la Compañía reconoció ingresos por \$173,272 y \$7,741 respectivamente, derivado de sus operaciones en Brasil.
- (4) Estas compañías se incorporaron en el ejercicio 2010, sin embargo no tuvieron operaciones importantes durante el año.
- (5) Estas compañías fueron adquiridas en 2010 por medio de la adquisición Loreto Bay tal como se explica en la Nota 4d de los estados financieros consolidados. CT Prop, S. de R.L. posee el 100% del capital social de CT Commercial Properties, S. de R.L. de C.V.

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 2010:

Interpretación a las Normas de Información Financiera (INIF) 14, Contratos de construcción, venta y prestación de servicios relacionados con bienes inmuebles

En diciembre de 2008 la INIF 14 fue emitida por el Consejo Mexicano para la Investigación y Desarrollo de Normas de la Información Financiera, A.C. ("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, 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 dejó de reconocer sus ingresos, costos y gastos conforme al método de porcentaje de avance de obra ejecutada. A esa fecha la Compañía comenzó a reconocer sus ingresos, costos y gastos conforme a los métodos incluidos en esta interpretación 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.

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

Esta interpretación fue 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 conforme lo establece la NIF B-1 Cambios contables y correcciones de errores. La aplicación de la INIF 14 a la fecha de emisión de los estados financieros consolidados, tuvo los siguientes efectos en los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2009:

	Originalmente emitido	Ajuste	2009 Reformulado
Activo:			
Efectivo y equivalentes de efectivo, (incluye efectivo restringido)	\$ 3,251,416	\$ -	\$ 3,251,416
Cuentas por cobrar	13,038,211	(12,518,737)	519,474
Inventarios y terrenos para futuros desarrollos	14,919,763	8,949,784	23,869,547
Propiedad y equipo	1,110,582	-	1,110,582
Otros activos	2,245,192	225,337	2,470,529
Total activo	\$ 34,565,164	\$ (3,343,616)	\$ 31,221,548
Pasivos y capital contable:			
Pasivos a corto plazo	6,383,019	(33,400)	6,349,619
Pasivos a largo plazo	10,006,772	-	10,006,772
Impuesto sobre la renta diferido	4,952,410	(993,065)	3,959,345
Capital contable	13,222,963	(2,317,151)	10,905,812
Total pasivos y capital contable	\$ 34,565,164	\$ (3,343,616)	\$ 31,221,548

La aplicación de la INIF14 a los estados financieros consolidados tuvo los siguientes efectos con respecto a los estados de resultados consolidados terminados al 31 de diciembre de 2009 y 2008:

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2009	Originalmente emitido	Ajuste	2009 Reformulado
Ingresos	\$ 19,425,182	\$ (1,948,693)	\$ 17,476,489
Costos	13,748,416	(1,462,580)	12,285,836
Utilidad bruta	5,676,766	(486,113)	5,190,653
Utilidad de operación	3,170,010	(451,037)	2,718,973
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	3,012,919	(437,137)	2,575,782
Impuesto sobre la renta	1,182,992	(188,603)	994,389
Utilidad neta consolidada	\$ 1,829,927	\$ (248,534)	\$ 1,581,393

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2008	Originalmente emitido	Ajuste	2008 Reformulado
Ingresos	\$ 18,850,496	\$ (4,124,668)	\$ 14,725,828
Costos	13,473,257	(3,116,928)	10,356,329
Utilidad bruta	5,377,239	(1,007,740)	4,369,499
Utilidad de operación	2,999,593	(933,496)	2,066,097
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	2,331,182	(913,996)	1,417,186
Impuesto sobre la renta	712,175	(255,919)	456,256
Utilidad neta consolidada	\$ 1,619,007	\$ (658,077)	\$ 960,930

La utilidad por acción básica y diluida (UPA) de la participación controladora antes de los ajustes por INIF14 por los años terminados el 31 de diciembre de 2009 y 2008 fue de \$5.50 y \$4.72, respectivamente; después de los ajustes por INIF14 la UPA fue de \$4.68 y \$2.77, por los mismos periodos, respectivamente.

La aplicación de la INIF 14 no tuvo efectos significativos en los estados consolidados de flujos de efectivo, por los años terminados el 31 de diciembre de 2009 y 2008, excepto por la presentación de las siguientes partidas relacionadas con las actividades de operación: utilidad antes de impuestos, cuentas por cobrar, inventarios y terrenos para futuros desarrollos, gastos pagados por anticipado, otros activos y cuentas por pagar.

Norma de Información Financiera C-1, Efectivo y equivalentes de efectivo

En noviembre de 2009, el CINIF emitió la NIF C-1, la cual entró en vigor para los ejercicios que iniciaron 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, la sustitución del 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.

La adopción de esta NIF no tuvo efectos significativos en los estados financieros consolidados de la Compañía, excepto por la reclasificación del efectivo restringido a efectivo y equivalentes de efectivo en los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2010 y 2009 (ver Nota 5), y sus efectos relacionados en el estado de flujos de efectivo.

INIF-19, Cambio derivado de la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera

El 31 agosto de 2010, el CINIF emitió la Interpretación a las Normas de Información Financiera (INIF 19), "Cambios derivados de la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés)", cuya

entrada en vigor fue a partir del 30 de septiembre de 2010, la cual requiere revelar el avance en la adopción de estas normas. La Compañía por ser una empresa pública que cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores tiene la obligación de elaborar y presentar su información financiera bajo IFRS a partir del ejercicio 2012. Las cuentas que tendrán mayor impacto son: propiedad y equipo, impuestos diferidos, obligaciones laborales y capital contable.

A la fecha de los estados financieros, la Compañía está en proceso de evaluar los efectos que la adopción de esta nueva norma tendrá sobre los estados financieros consolidados.

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 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 reestructuración 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 adquirente a valor razonable en la fecha de adquisición.

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 aplicar el método de participación sobre esta compañía.

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 sea separable; lo cual significa que dicho activo puede ser vendido, transferido o utilizado por la entidad. Adicionalmente, el activo intangible surja de una obligación legal o contractual, sin considerar que dichos derechos son transferibles o separables de la entidad o de los otros derechos y obligaciones.

Por otro lado, esta norma establece que los costos pre-operativos alojados en el balance general con saldo remanente por amortizar 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, tienen que fijarse utilizando un método indirecto considerando los parámetros de la NIF D-8, por lo tanto reconocer un pasivo.

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

INIF 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 en 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, modificaciones 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. Los efectos de la aplicación de esta INIF se muestran en la Nota 24.

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 indirecto.

Conforme a las reglas de transición de la NIF B-2, se indica que la aplicación de la misma es prospectiva.

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 INIF9 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 consolidados de la Compañía en 2008, es el dejar

de reconocer los efectos de la inflación en su información financiera, por consiguiente, no se determinó resultado monetario. La posición monetaria acumulada al 31 de Diciembre de 2007 de \$346,641 fue reclasificada a las utilidades acumuladas.

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 correlacionada 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 extranjeras era de acuerdo a la metodología de ambiente inflacionario.

Las operaciones y saldos en India y Brasil se determinaron conforme a esta NIF y sus cifras se incluyen en los estados financieros consolidados.

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 14, durante 2008 la Compañía prospectivamente cambió los períodos de amortización para su pasivo de transición de un período de 10 a 22 años de años anteriores, a un período de 4 años iniciando en 2008, por lo que se reconocieron costos laborales adicionales de \$5,559 en el estado de resultados de 2008;
- 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 integral. Como

se revela en la Nota 14, 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. Dicho activo fue ajustado a un valor de \$26,606 al 31 de diciembre de 2008. Al 31 de diciembre de 2010 y 2009 no hubo participación en las utilidades diferidas que 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 efecto 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 adopción de esta NIF no tuvo ningún efecto en los estados financieros consolidados de la Compañía.

b) Reconocimiento de ingresos y costos

Ventas de viviendas

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

- a) la Compañía ha transferido al comprador el control, es decir, los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad o titularidad de los bienes;
- b) la Compañía no conserva para sí alguna participación continua en la gestión actual de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;
- c) el monto de los ingresos puede estimarse confiablemente;
- d) es probable que la Compañía recibirá los beneficios económicos asociados con la transacción; y
- e) los costos y gastos incurridos o por incurrir, en relación con la transacción pueden determinarse confiablemente.

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

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

Servicios de construcción

Los ingresos y costos por servicios de construcción se registran de conformidad con el método de porcentaje de avance de obra ejecutada, medido por el porcentaje de los costos incurridos sobre los costos totales estimados para cada desarrollo y cada proyecto, de acuerdo al Boletín D-7. Bajo este método, los ingresos previstos para cada desarrollo y proyecto se multiplican por dicho porcentaje para determinar el importe de los ingresos que deben reconocerse. La administración evalúa periódicamente la razonabilidad de las estimaciones utilizadas para determinar el porcentaje de avance. Si como resultado de dicha evaluación, se hace evidente que los costos estimados de los proyectos superan los ingresos previstos, se registra una provisión para los costos estimados adicionales en el período en que esos costos se determinan.

Durante los años terminados al 31 de diciembre de 2010 y 2009, la Compañía prestó servicios de construcción solo a entidades de gobierno de México.

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 2010, 2009 y 2008.

La inflación acumulada de 2008, 2009 y 2010 es menor a 26% por lo que de conformidad con la NIF B-10, el ambiente inflacionario en México se considera como no hiper inflacionario. Por otra parte, la inflación acumulada a tres años en las dos localidades

en el extranjero de la Compañía (Brasil e India) también es inferior al 26% al 31 de diciembre de 2010. Derivado de lo anterior, las cifras al 31 de diciembre de 2010, 2009 y 2008, han sido preparadas sin reconocer los efectos de la inflación.

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 sobre todos los saldos de las cuentas por cobrar, a las cuales se les aplican 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.

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.

rada de los financiamientos, al promedio ponderado de las inversiones en obras en proceso y terrenos en desarrollo durante el período de adquisición. En el caso de financiamientos en moneda extranjera, el RIF capitalizable incluye a las utilidades y pérdidas cambiarias correspondientes (ver Nota 7).

La Compañía revisa anualmente o antes los valores en libros de los inventarios cuando un indicador sugiere que dichos valores pudieran no ser recuperables. Si eventos o cambios en circunstancias indicaran que el valor en libros pudiera no ser recuperable, se lleva a cabo una evaluación para determinar si los valores en libros exceden su valor neto de realización. El valor neto de realización es el precio de venta estimado en el curso ordinario del negocio, menos los costos estimados para terminar y llevar a cabo una venta.

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

Al 31 de diciembre de 2010, 2009 y 2008, la Compañía no ha reconocido deterioro por sus inventarios.

h) Propiedad y equipo

La propiedad y equipo se registran a su 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. Cuando el valor de recuperación de un activo, que es el mayor entre su precio de venta y valor de uso (el valor presente de los flujos de efectivo futuro), es inferior a su valor neto en libros, la diferencia se reconoce como una pérdida por deterioro. Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, no se han reconocido pérdidas por deterioro con respecto a las propiedades y equipo de la Compañía.

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 al menos el 90% del 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 acuerdo con el método de compra.

El crédito mercantil se reconoce a su valor de adquisición.

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 2010 y 2009 asciende a \$731,861.

k) Deterioro de activos de larga duración en uso

La Compañía revisa anualmente el valor en libros de los activos de larga duración en uso, o antes cuando existe 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 de activos, reducción en la demanda de los productos que se fabrican, competencia y otros factores económicos y legales.

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, no se han reconocido castigos por deterioro con respecto a los activos de larga duración de la Compañía.

l) Otros activos

Los gastos derivados de la obtención de varios préstamos mencionados en la Nota 11, se registran al costo. Estos gastos se amortizarán en línea recta en base a la vigencia de los préstamos, los cuales se revelan en la Nota 10.

m) Obligaciones por beneficios a los empleados

La Compañía otorga primas de antigüedad e indemnizaciones legales que cubren a todos sus trabajadores, las cuales se determinan con base en lo establecido en la Ley Federal del Trabajo (LFT). Bajo la LFT, los trabajadores tienen derecho a ciertos beneficios al momento de su separación de la Compañía, bajo ciertas circunstancias. Los costos de las primas de antigüedad e indemnización legal, se reconocen periódicamente con base en cálculos efectuados por actuarios independientes mediante el método de crédito unitario proyectado, utilizando hipótesis financieras.

Como se revela en la Nota 14, 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.

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 2010 y 2009, 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 el estado de resultados en la cuenta 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 neto de impuestos diferidos.

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, es decir, cuando la probabilidad de que el evento ocurra es mayor de que no ocurra. 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 de 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.

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.

Al 31 de diciembre de 2008 la PTU diferida fue de \$26,606. 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, para el cual la Compañía creó una reserva de valuación de \$100,699, la cual de acuerdo a las proyecciones de la Compañía es más probable que no sean recuperados. El activo diferido generado durante 2009 fue de \$52,392. La Compañía creó una reserva de valuación de \$78,998 (\$26,606 en 2008 y \$52,392 en 2009), ya que de acuerdo a las proyecciones de la Compañía es más probable que no sean recuperados. Al 31 de diciembre de 2010, no hubo PTU diferida a reconocer.

r) Operaciones en moneda extranjera

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

En la Nota 18 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

La Compañía tiene implementado un plan con el cual ciertos ejecutivos y funcionarios reciben una remuneración bajo la forma de transacciones de pagos basados en acciones, por los cuales estos individuos prestan sus servicios a cambio de instrumentos de capital.

Dadas las características de pago contenidas en el plan, los beneficios 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 17d).

t) Utilidad por acción

La utilidad por acción de la participación controladora se calcula dividiendo la utilidad neta consolidada de la participación controladora entre el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio. La Compañía no posee valores dilutivos

adicionales al plan de acciones revelado en la Nota 17d, cuyos efectos fueron inmatrimales. La utilidad por acción básica y diluida es la misma para 2010, 2009 y 2008.

u) Utilidad integral

La utilidad integral está representada por la utilidad neta, el efecto por conversión de estados financieros de las subsidiarias extranjeras 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 (gastos) ingresos ordinarios.

w) Reclasificaciones

Algunas de las cifras de los estados financieros de 2009 y 2008, han sido reclasificadas para conformar su presentación con la utilizada en el ejercicio de 2010. Los efectos de estas reclasificaciones se reconocieron de manera retrospectiva de conformidad con la NIF B-1, *Cambios contables y correcciones de errores*.

	Cifras emitidas 2009	Cifras reclasificadas 2009
Gastos por intereses	\$ 207,796	\$ 163,641
Otros gastos	-	44,155

	Cifras emitidas 2008	Cifras reclasificadas 2008
Gastos por intereses	\$ 90,007	\$ 59,695
Otros gastos	-	30,312

x) Información por segmentos

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

4. Adquisición de negocios

El 22 de diciembre de 2009, la Compañía suscribió un contrato para la compra de partes sociales de tres Compañías todas juntas denominadas "Compañías de Loreto". De conformidad con el acuerdo, la Compañía debía depositar \$5 millones de dólares en una cuenta restringida. Al 31 de diciembre de 2009, la Compañía había depositado \$0.5 millones de dólares (equivalentes a \$6,533); y el resto se depositó el 15 de enero de 2010. En función del cumplimiento de diversos requisitos legales, de los cuales el más relevante era que el título de los activos, estuviera libre de cualquier gravamen, la Compañía adquiriría a través de las Compañías de

Loreto diferentes activos (hotel, campo de golf y terrenos para desarrollos). El 20 de julio de 2010, los requisitos legales para la mayoría de los activos estaban satisfechos, y la Compañía adquirió el 100% de las acciones ordinarias de CT Prop, S. de R.L. de C.V., quien a su vez es dueña del 100% del capital social de CT Commercial Properties, S. de R.L. de C.V.

El 31 de diciembre de 2010, los requisitos legales del resto de los activos se cumplieron y la Compañía adquirió el 100% de las partes sociales de CT Loreto, S. de R.L. de C.V.

A esa fecha, la Compañía había pagado completamente el total del precio de compra por \$22.5 millones de dólares (\$290,478). Una parte del pago fue hecho a través de una línea de crédito adquirida con Banco Nacional de México, S.A., de la cual el saldo remanente al 31 de diciembre de 2010 es de \$99,358 y será pagado durante 2011 (ver Nota 11).

El valor razonable de los activos netos y pasivos identificados a la fecha de adquisición se muestra a continuación:

	Valor razonable reconocido a la fecha de adquisición	Ajuste al precio de compra	Precio de compra
Terrenos para desarrollos	\$ 288,502	\$ -	\$ 288,502
Campo de golf	242,066	(240,090)	1,976
Hotel	119,073	(119,073)	-
Otros activos menores	14,918	(14,918)	-
Activos netos a valor razonable	\$ 664,559	\$ (374,081)	\$ 290,478

Esta adquisición de negocio fue registrado utilizando el método de compra. Dado que los activos netos de acuerdo a su valor razonable eran mayores que el precio de compra, la Compañía ajustó el valor de los activos adquiridos de conformidad con lo establecido en la NIF B-7, reduciendo el valor de los activos no monetarios, como fueron el hotel, campo de golf y otros activos menores.

Los resultados de las operaciones de las tres compañías de Loreto han sido incluidos en los estados financieros

consolidados de la Compañía a partir de la fecha de adquisición. La principal razón para la adquisición de estas compañías era que la Compañía fuera capaz de desarrollar un proyecto de turismo de 850 unidades, incluyendo amenidades o servicios como un campo de golf y un hotel en la ciudad de Loreto, Baja California Sur. Se espera que la adquisición de estas compañías fortalezca la posición de la Compañía en el mercado turístico nacional, incrementando su presencia en el estado de Baja California Sur.

5. Efectivo y equivalentes de efectivo

	2010	2009
Efectivo	\$ 121,593	\$ 143,851
Equivalentes de efectivo	3,313,629	3,107,565
	\$ 3,435,222	\$ 3,251,416

El efectivo y equivalentes de efectivo se componen básicamente de depósitos bancarios e inversiones de alta liquidez. Los equivalentes de efectivo incluyen efectivo restringido al 31 de diciembre de 2010 y 2009 por un monto de \$127,530 y \$129,342, respectivamente.

6. Cuentas por cobrar

	2010	2009 Reformulado
Como promotor:		
Clientes e instituciones financieras ^{(1) (2) (3)}	\$ 1,581,158	\$ 403,925
Clientes por avance de obra (servicios de construcción) ⁽⁴⁾	488,169	198,755
Clientes por servicios y otros	46,894	48,919
	2,116,221	651,599
Estimaciones para cuentas de cobro dudoso	(78,852)	(57,279)
	2,037,369	594,320
Cuentas por cobrar a largo plazo ⁽⁵⁾	(62,166)	(74,846)
	\$ 1,975,203	\$ 519,474

La Compañía considera que no tiene 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, las categorías anteriores exceden el 10% del saldo de las cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2010 y 2009.
- (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 Compañía participa en un programa de factoraje con Nacional Financiera (NAFIN), que provee a FOVISSSTE una fuente de financiamiento para complementar sus programas de vivienda. Este programa proporciona factoraje sin recurso de los créditos del FOVISSSTE, con ello proporcionando una cobranza más oportuna.
- (4) Esta cuenta por cobrar está relacionada con los servicios de construcción prestados por la Compañía para el Gobierno Federal utilizando el método de porcentaje de avance de obra.
- (5) 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 período de cinco años, iniciando en junio de 2009. El origen de esta cuenta por cobrar es la venta de viviendas ubicadas en la Ciudad de México.

7. Inventarios

	2010	2009 Reformulado
Reformulado		
Terrenos:		
Terrenos escriturados	\$ 9,701,296	\$ 10,042,657
Terrenos contratados	2,467,273	2,673,289
Anticipos por adquisición de terrenos	43,818	391,868
	12,212,387	13,107,814
Terrenos para futuros desarrollos	(10,591,499)	(11,765,197)
Total terrenos	1,620,888	1,342,617
Otros inventarios:		
Obra en proceso	14,968,289	10,166,205
Materia prima y materiales	576,499	512,355
Anticipo a proveedores	70,690	83,173
Total otros inventarios	15,615,478	10,761,733
Total inventarios	\$ 17,236,366	\$ 12,104,350

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, por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2010, 2009 y 2008, los resultados integrales de financiamiento (RIF) capitalizados atribuibles a los activos calificables en los mismos períodos fueron de \$965,008, \$563,164 y \$1,250,080, respectivamente de los cuales \$758,332

en 2010 (de los cuales \$432,819 se relacionan al RIF de 2010 y \$325,513 al RIF de ejercicios anteriores), \$537,431 en 2009 (de los cuáles \$239,597 se relacionan al RIF de 2009 y \$297,834 al RIF de ejercicios anteriores) y \$662,080 en 2008 (de los cuáles \$607,622 se relacionan al RIF de 2008 y \$54,458 al RIF de ejercicios anteriores) fueron aplicados al costo de ventas, respectivamente. El plazo aproximado de amortización del RIF capitalizado es de 9 meses. Las tasas de capitalización anualizadas son de 8.50%, 6.50% y 24.30%, durante 2010, 2009 y 2008, respectivamente.]

Por los ejercicios que terminaron el 31 de diciembre de 2010, 2009 y 2008, el resultado integral de financiamiento se analiza de la siguiente manera:

	2010	2009 Reformulado	2008 Reformulado
Total del resultado integral de financiamiento devengado	\$ 1,279,750	\$ 711,665	\$ 1,758,753
Resultado integral de financiamiento capitalizado en inventarios	(965,008)	(563,154)	(1,250,080)
Resultado integral de financiamiento después de la capitalización	\$ 314,742	\$ 148,511	\$ 508,673

8. Pagos anticipados y otros activos circulantes

	2010	2009 Reformulado
Comisiones pagadas por anticipado a vendedores	\$ 321,415	\$ 387,170
Deudores diversos	73,555	126,927
Impuestos por recuperar	199,275	208,908
Otros activos	27,033	32,049
Seguros y fianzas	6,404	9,613
Intereses pagados por anticipado	5,968	5,968
	\$ 633,650	\$ 770,635

9. Propiedad y equipo

	2010	2009
Edificios	\$ 253,412	\$ 253,412
Maquinaria y equipo	1,633,351	1,458,178
Equipo de transporte	114,471	102,251
Equipo de transporte aéreo	75,203	75,203
Mobiliario y equipo	133,330	101,781
Equipo de cómputo	123,416	99,802
Equipo de comunicación	43,189	38,490
	2,376,372	2,129,117
Depreciación acumulada	(1,407,667)	(1,050,426)
	968,705	1,078,691
Terrenos	33,867	31,891
	\$ 1,002,572	\$ 1,110,582

El monto de los activos adquiridos a través de arrendamientos capitalizables durante los años terminados el 31 de diciembre de 2010, 2009 y 2008 son de \$49,667, \$47,035 y \$97,131, respectivamente.

El gasto por depreciación de los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2010, 2009 y 2008 ascendió a \$362,351, \$371,402 y \$323,727, respectivamente.

10. Otros activos

	2010	2009
Gastos de financiamiento por amortizar, neto	\$ 148,166	\$ 158,364
Clientes a largo plazo (ver Nota 6)	62,166	74,846
Instrumentos financieros (ver Nota 12)	19,804	4,375
Otros	13,032	11,976
Depósitos en garantía	12,675	29,305
Valor de la marca "BETA", neto ⁽¹⁾	-	45,527
	\$ 255,843	\$ 324,393

Los montos de amortización cargados a los resultados por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2010, 2009 y 2008, fueron de \$103,263, \$112,007 y \$101,294, respectivamente. La amortización del costo de emisión de deuda (gastos de financiamiento) por \$57,736, \$20,953 y \$10,240 fue alojada en los gastos por intereses como parte de las comisiones y gastos por financiamiento por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2010, 2009 y 2008, respectivamente (Ver Nota 23(3)).

La amortización esperada de los gastos de financiamiento por los años 2011 a 2015 se muestra a continuación:

Año	Amortización
2011	\$ 34,302
2012	22,855
2013	19,210
2014	18,419
2015 en adelante	53,380
	\$ 148,166

⁽¹⁾ El valor de la marca "BETA" se aloja en el segmento de vivienda de interés social. La amortización por \$ 45,527, \$91,054 y \$ 91,054 relativa a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2010, 2009 y 2008, respectivamente, fue alojada dentro de los gastos de operación.

11. Deuda

a) Los préstamos bancarios a corto plazo con instituciones financieras al 31 de diciembre de 2010 y 2009 se integran como sigue:

	2010	2009
HSBC México, S.A. Línea de crédito revolvente con HSBC México, S.A. por \$50,000 otorgada el 12 de octubre de 2010 con vencimiento el 10 de enero de 2011; a una tasa de interés igual a la tasa de interés interbancario de equilibrio (TIIE) más 5.50%.	\$ 50,000	\$ -
BBVA Bancomer, S.A. Cuatro líneas de crédito revolventes con BBVA Bancomer, S.A. por \$300,000 otorgadas en diciembre de 2010, con vencimientos en abril de 2011, a una tasa de interés de TIIE más 3.20%.	300,000	-
Banco Nacional de México, S.A. Tres líneas de crédito revolventes con Banco Nacional de México, S.A. por \$78,000 otorgadas en noviembre y diciembre de 2010, con vencimientos en enero y febrero de 2011, a unas tasas de interés de TIIE más 4.25% y 5.00%, respectivamente.	73,570	-
Banco Nacional de México, S.A. Línea de crédito revolvente con Banco Nacional de México, S.A. por \$141,941 otorgada el 16 de julio de 2010, con vencimientos el 15 de julio de 2011, a una tasa de interés de TIIE más 5.00%. (ver Nota 4)	99,358	-
Banco Nacional de México, S.A. Tres líneas de crédito revolventes con Banco Nacional de México, S.A. por \$95,000 otorgada el 23 de diciembre de 2010, con vencimiento el 21 de febrero de 2011, a una tasa de interés de TIIE más 5.00%.	62,640	-
Banco Nacional de México, S.A. Dos líneas de crédito revolventes con Banco Nacional de México, S.A. por \$71,966 otorgadas el 25 de octubre y 8 de diciembre de 2010 con vencimientos el 7 de enero y 23 de septiembre de 2011, a unas tasas de interés de TIIE más 1.00% y 5.00%, respectivamente.	6,394	-
Banco Itaú BBA, S.A. Siete líneas de crédito revolventes con Banco Itaú BBA, S.A. (Institución financiera brasileña) por 11.7 millones de reales brasileños, otorgadas desde marzo hasta diciembre de 2010, con vencimientos en febrero y junio de 2011, a una tasa de interés de 6.68%. Las líneas de crédito antes mencionadas reemplazaron las siete líneas de crédito revolventes 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%.	86,723	68,535
Banco Fibra, S.A. Tres líneas de créditos revolventes con Banco Fibra, S.A. (Institución financiera brasileña) por 5.8 millones de reales brasileños otorgadas desde enero hasta septiembre de 2010, con vencimientos en enero, julio y agosto de 2011, a una tasa de interés de 7.44%. Las líneas de crédito antes mencionadas reemplazaron la línea de crédito revolvente por 1.3 millones 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%.	24,737	9,569

	2010	2009
Banco ABC Brasil, S.A.		
Línea de crédito revolvente con Banco ABC Brasil, S.A. (Institución financiera brasileña) por 1 millón de reales brasileños otorgada el 25 de marzo de 2010, con vencimiento el 21 de octubre de 2011, a una tasa de interés de 7.19%. La línea de crédito antes mencionada reemplazó en parte las tres líneas de crédito revolventes 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%.	22,310	90,171
Banco HSBC, S.A.		
Dos líneas de crédito revolventes con Banco HSBC, S.A. (Institución financiera brasileña) por 11.5 millones de reales brasileños otorgadas el 4 de febrero de 2010, con vencimientos en enero y noviembre de 2011, a una tasa de interés de 9.09%. Las líneas de crédito antes mencionadas reemplazaron la línea de crédito revolvente 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%.	85,521	11,277
Banco Industrial y Comercial, S.A.		
Línea de crédito revolvente con Banco Industrial y Comercial, S.A. (Institución financiera brasileña) por 5.0 millones de reales brasileños otorgada el 7 de mayo de 2010, con vencimiento el 28 de octubre de 2011, a una tasa de interés de 10.03%.	22,686	-
Banco Pine, S.A.		
Dos líneas de crédito revolventes con Banco Pine, S.A. (Institución financiera brasileña) por 10.0 millones de reales brasileños otorgadas en marzo y abril de 2010, con vencimientos en marzo de 2011, a una tasa de interés de 8.41%.	49,577	-
Banco Votorantim, S.A.		
Línea de crédito revolvente con Banco Votorantim, S.A. (Institución financiera brasileña) por 7.0 millones de reales brasileños otorgada el 20 de diciembre de 2010, con vencimiento el 20 de diciembre de 2011, a una tasa de interés de 7.82%.	52,056	-
Banco Bradesco, S.A.		
Tres líneas de crédito revolventes con Banco Bradesco, S.A. (Institución financiera brasileña) por 2.5 millones de reales brasileños otorgadas en julio, septiembre y noviembre de 2010, con vencimientos en julio, septiembre y diciembre de 2011, a una tasa de interés de 10.13%.	17,623	-
Intereses por pagar	28,921	881
Total	\$ 982,116	\$ 180,433

b) La deuda a largo plazo con instituciones financieras al 31 de diciembre de 2010 y 2009, se integra como sigue:

	2010	2009
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.	\$ 3,095,425	\$ 3,260,925
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.	3,095,425	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 y renovado por \$1,500 millones el 25 de marzo de 2010, con vencimiento el 16 de julio de 2013 a una tasa de interés de TIIE más 5.00%.	1,462,613	888,738
GE Capital, S.A. Línea de crédito otorga por GE Capital, S.A. por un importe de \$2.3 millones de dólares, el 29 de julio de 2005, con vencimiento el 29 de julio de 2010 a una tasa de interés del 7.40%.	-	4,520
Grupo Financiero Inbursa, S.A. Línea de crédito con Grupo Financiero Inbursa, S.A. por \$2,078 millones de pesos, otorgado el 26 de 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
Bancomer, S.A. Línea de crédito revolvente con Bancomer, S.A. por \$833,333, otorgado el 26 de julio de 2010, con vencimiento el 28 de enero de 2013, a una tasa de interés de TIIE más 3.60%.	833,333	-
Banco BTG Pactual, S.A. Cinco líneas de crédito revolventes con Banco BTG Pactual, S.A. (Institución financiera brasileña) por 50.0 millones de reales brasileños otorgadas desde mayo hasta noviembre de 2010, con vencimientos desde junio hasta noviembre de 2013, a una tasa de interés de 8.73%.	369,576	-
Banco ABC Brasil, S.A. Tres líneas de crédito revolventes con Banco ABC Brasil, S.A. (Institución financiera brasileña) por 16.5 millones de reales brasileños otorgadas en octubre y noviembre de 2010, con vencimientos en octubre de 2012, a una tasa de interés de 7.35%.	122,704	-
Banco Bradesco, S.A. Seis líneas de crédito revolventes con Banco Bradesco, S.A. (Institución financiera brasileña) por 53.2 millones de reales brasileños otorgadas desde junio hasta diciembre de 2010, con vencimientos durante 2012 y 2013, a una tasa de interés de 6.02%.	389,547	-
Banco BNDES Brasil, S.A. Línea de crédito revolvente con Banco BNDES Brasil, S.A. (Institución financiera brasileña) por 0.2 millones de reales brasileños otorgada el 29 de junio de 2010, El préstamo vence en última instancia el 29 de junio de 2014, a una tasa de interés de 12.12%.	5,993	-

	2010	2009
Intereses por pagar, principalmente derivados de los Bonos	81,382	85,642
Total deuda a largo plazo	11,533,998	9,550,325
Porción circulante de la deuda a largo plazo	(746,397)	(90,162)
Deuda a largo plazo	\$ 10,787,601	\$ 9,460,163

Limitaciones

Las cláusulas restrictivas de algunos contratos de préstamos obligan a la Compañía y a sus subsidiarias que actúan como garantes, al cumplimiento con ciertas obligaciones, entre las que destacan limitaciones para cambios en el control accionario, limitación a incurrir o contratar deuda adicional que no cumpla con ciertas características establecidas en los contratos de crédito, limitación de venta de activos y venta de acciones del capital social de las subsidiarias, excepto que se reúnan ciertos requisitos, y limitación a pagos restringidos en donde se les prohíbe pagar cualquier dividendo o 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 \$10,000,000;
- Una proporción de cobertura de intereses (EBITDA/gasto financiero neto) mayor a 3.0 veces;
- Una proporción de apalancamiento (pasivo con costo/EBITDA) de menos de 3.25 a 1.0 veces;
- Una proporción de apalancamiento (pasivo / capital contable) de menos de 2.5 a 1.0 veces;
- Una proporción de apalancamiento (pasivo con costo / capital contable) de menos de 1.50 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 2010 y 2009, la Compañía está

en cumplimiento con las cláusulas restrictivas financieras contenidos en sus contratos de financiamiento.

Vencimientos de los préstamos a largo plazo

Al 31 de diciembre de 2010, los vencimientos a plazo mayor de un año son como sigue:

Año	Monto
2012	\$ 729,916
2013	3,865,874
2014	961
2015	3,095,425
2019	3,095,425
	\$ 10,787,601

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 2010 y 2009 fue de 4.8750% y 4.9150%, respectivamente. Las obligaciones denominadas en dólares y reales brasileños al 31 de diciembre de 2010 fueron convertidas a pesos utilizando un tipo de cambio de \$12.3817 y \$7.4366, respectivamente. El tipo de cambio utilizado para convertir las obligaciones denominadas en dólares y reales brasileños al 31 de diciembre de 2009 fue de \$13.0437 y \$7.5183, respectivamente.

12. Instrumentos financieros

Instrumentos financieros relacionados con el bono o Senior Guaranteed Notes 2015

El 6 de julio de 2008 la Compañía contrató instrumentos derivados con el fin de cubrir las posibles fluctuaciones cambiarias de pagos futuros de intereses de su bono con vencimiento en 2015 por \$250 millones de

dólares (“Interest-Only Swap”). Esta operación no reúne todos los requisitos contables para ser considerada de cobertura, por lo que los cambios en el valor razonable del derivado se registran como parte del costo integral de financiamiento en la cuenta de efectos de valuación de instrumentos derivados. Al 31 de diciembre del 2010, el valor razonable de este instrumento derivado resultó en un pasivo para la Compañía, el cual ascendía a \$60,917 (US\$ 4.9 millones de dólares estadounidenses). Al 31 de diciembre de 2009, el valor razonable de este instrumento derivado resultó en una posición favorable de \$4,375 (US \$0.3 millones de dólares estadounidenses), respectivamente (ver Nota 10).

El gasto neto acumulado en el estado de resultados consolidado del Interest-Only Swap por los años terminados al 31 de diciembre de 2010 y 2009 fue de \$68,572 y \$61,600, respectivamente. Los ingresos netos acumulados del Interest-Only Swap por el año terminado al 31 de diciembre de 2008 fueron de \$(90,639),

Instrumentos financieros relacionados con el bono o Senior Guaranteed Notes 2019

Como se menciona en la Nota 11, el bono o Senior Guaranteed Notes 2019 está denominado en dólares norteamericanos. Para disminuir el riesgo de futuros cambios en el tipo de cambio entre el dólar norteamericano y el peso mexicano, el 11 de diciembre de 2009 la Compañía contrató dos “Principal-Only Swaps(“PO Swap”)” cuyo monto notional sumaba \$250 millones de dólares estadounidenses y que le daban derecho a la Compañía a recibir este monto a cambio de un pago en pesos mexicanos a un tipo de cambio fijado en \$12.93 pesos por dólar estadounidense. Como parte de la estructura

de los instrumentos derivados, la Compañía pagará intereses a la tasa fija de 3.87% anual promedio sobre el monto notional total de \$3,232.5 millones de pesos, en forma semestral. Con el fin de aumentar el monto de los vencimientos y evitar la “llamada de margen del colateral”, en mayo de 2010, la Compañía cambió la tasa de interés de su PO Swap de 3.87% a 4.39%.

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

El Principal-Only Swap reunió todos los requisitos contables para ser considerada de cobertura. Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, el valor razonable de este derivado ascendía \$447,243 (US\$36.1 millones de dólares) y \$109,970 (US\$8.4 millones de dólares), respectivamente, y representaron un pasivo.

El Interest-Only Swap no cumplió con todos los requisitos para ser considerada de cobertura. Al 31 de diciembre de 2010, el valor razonable de este derivado ascendía \$19,804 (US\$1.6 millones de dólares) y representó una posición favorable activa (ver Nota 10). Al 31 de diciembre 2009, el valor razonable de este derivado fue de \$9,114 (US\$0.7 millones de dólares) y representó un pasivo. El beneficio neto acumulado en resultados del Interest-Only Swap al 31 de diciembre de 2010 fue de (\$28,918), y para el año terminado el 31 de diciembre de 2009 fue un gasto de \$4,851.

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009 la Compañía cuenta con los siguientes instrumentos financieros derivados:

Al 31 de diciembre de 2010					
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 (2019)	De negociación	US\$47.50 millones	\$ 19,804	\$ -	\$ (28,918)
Principal-only swap (2019)	De cobertura	US\$250 millones	(447,243)	(242,837)	-
Interest-only swap (2015)	De negociación	US\$37.50 millones	(60,917)	-	\$ 68,572
			(508,160)	\$ (242,837)	\$ 39,654

Al 31 de diciembre de 2009					
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 (2015)	De negociación	US\$56.25 millones	\$ 4,375	\$ -	\$ 61,600
Principal-only swap (2019)	De cobertura	US\$250 millones	(109,970)	(84,592)	-
Interest-only swap (2019)	De negociación	US\$71.25 millones	(9,114)	(3,280)	\$ 4,851
			\$ (119,084)	\$ (87,872)	\$ 66,451

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. La Compañía tuvo un impacto desfavorable en su estado de resultados por aproximadamente \$404,601. La Compañía no tuvo estos instrumentos financieros durante 2010 y 2009, por lo que no tuvo ningún impacto en sus estados de resultados por esos años.

Los efectos netos de valuación de instrumentos derivados por los años terminados al 31 de diciembre de 2010, 2009 y 2008 fueron de \$33,094, \$66,451 y \$313,962, respectivamente.

13. Arrendamientos

a) Arrendamientos capitalizables

Al 31 de diciembre de 2010 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 2010 y 2009 se muestra como sigue:

	2010	2009
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%.	\$ 149,540	\$ 221,550
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%.	34,713	44,524
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%.	39,141	48,565
Arrendamientos financieros ejercidos con Bancomer, S.A. otorgados en marzo de 2009 con vencimiento en abril de 2014 a una tasa de interés de TIIE más 3.5%.	15,928	19,481
Arrendamientos ejercidos con Leasing Operations de México, S. de R.L. de C.V. otorgados en abril, mayo y agosto de 2010 con vencimientos en abril, mayo y octubre de 2013 a una tasa de interés descontada de 13.39%.	100,578	-
Arrendamientos financieros ejercidos con GE Financiera México, S.A. de C.V. otorgados en septiembre de 2010 con vencimiento en octubre del 2013 a una tasa de interés de 12.98%.	554	-
Arrendamientos financieros ejercidos con Banco Itaú, S.A. (Institución financiera brasileña) otorgados de mayo a octubre de 2009 y de mayo hasta septiembre de 2010, con vencimientos de mayo a noviembre de 2013 a una tasa de interés de 20.69%.	11,934	8,534
Arrendamientos financieros ejercidos con Banco Bradesco, S.A. (Institución financiera brasileña) otorgados en noviembre y diciembre de 2009 así como en noviembre de 2010, con vencimientos en noviembre y diciembre de 2012 y en diciembre de 2013 a una tasa de interés de 15.91%.	48,088	18,751
Arrendamientos financieros ejercidos con Banco Consorcio, S.A. (Institución financiera brasileña) otorgados de julio hasta diciembre de 2010, con vencimientos de enero 2014 hasta noviembre de 2016 a una tasa de interés de 23.91%.	1,373	-
Intereses por pagar	3,185	1,711
Total arrendamientos capitalizables	405,034	363,116
Porción circulante de los arrendamientos capitalizables a largo plazo	(169,604)	(108,437)
Total de arrendamientos capitalizables a largo plazo	\$ 235,430	\$ 254,679

Los pagos mínimos obligatorios de estos contratos al 31 de diciembre de 2010, excluyendo los intereses que son pagaderos mensualmente, se muestran a continuación:

Año	Total
2011	\$ 169,604
2012	160,686
2013	71,239
2014	3,402
2015 en adelante	103
Total	\$ 405,034

Limitaciones

Las principales cláusulas restrictivas de algunos contratos de arrendamiento obligan a la Compañía y a sus que actúan como garantes 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 (excluyendo impuestos diferido) a su capital contable (excluyendo impuestos diferidos) no mayor de 1.70 a 1.0;
- Una relación de utilidad de operación a costo integral de financiamiento, en un nivel mínimo de 2.0 veces.

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, la Compañía está en cumplimiento con las cláusulas restrictivas financieras contenidos en sus acuerdos de financiamiento.

b) Arrendamientos operativos

Al 31 de diciembre de 2010, 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 2010 se muestran a continuación:

Año	Total
2011	\$ 67,977
2012	49,873
2013	30,204
2014	10,796
2015	8,672
Total	\$ 167,522

Los importes cargados a los resultados derivados de arrendamientos operativos por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2010, 2009 y 2008, fueron de \$64,982, \$50,426 y \$52,833, respectivamente.

14. 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 de sueldo por cada año trabajado, 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 los beneficios se calculan anualmente por un 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 la normatividad 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:

- Un costo laboral adicional de \$5,559 reconocido en el estado de resultados 2008 comparado con periodos anteriores.
- Eliminación del reconocimiento del pasivo adicional, activo intangible y la partida de utilidad 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 2010 y 2009 y por los ejercicios terminados en 2010, 2009 y 2008, 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 2010			
	Indemnización	Prima de antigüedad	Total
Integración del costo neto del período:			
Costo laboral	\$ 22,949	\$ 1,875	\$ 24,824
Costo financiero	10,964	562	11,526
Amortización de pasivo de transición	4,512	139	4,651
Amortización de servicios anteriores y modificaciones al plan	6,341	156	6,497
Amortización de pérdidas actuariales	48,328	2,674	51,002
Efecto de reducción de obligaciones	(86,507)	(1,802)	(88,309)
Costo neto del período	\$ 6,587	\$ 3,604	\$ 10,191

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 de pasivo de 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 de pasivo de transición	3,643	139	3,782
Amortización de servicios anteriores y modifica- ciones 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

Saldos al 31 de diciembre de 2010

	Indemnización	Prima de antigüedad	Total
Reserva para pensiones y primas de antigüedad:			
Obligaciones por beneficios definidos (OBD)	\$ 87,002	\$ 8,122	\$ 95,124
Pasivo de transición	(2,108)	(211)	(2,319)
Servicios anteriores y modificaciones al plan	(1,976)	(350)	(2,326)
Ganancia actuarial no reconocida	-	(1)	(1)
Pasivo neto proyectado	\$ 82,918	\$ 7,560	\$ 90,478

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

Los cambios en el saldo de obligaciones laborales por los años terminados al 31 de diciembre de 2010 y 2009 se muestran como sigue:

Saldos al 31 de diciembre de 2010

	Indemnización	Prima de antigüedad	Total
Saldo inicial	\$ 93,812	\$ 4,375	\$ 98,187
Costo laboral	22,949	1,875	24,824
Costo financiero	10,964	562	11,526
Pasivo de transición	4,512	139	4,651
Amortización de servicios anteriores y modificaciones al plan	6,341	156	6,497
Amortización de pérdidas actuariales	48,328	2,674	51,002
Efecto de reducción de obligaciones	(86,507)	(1,802)	(88,309)
Beneficios pagados	(17,481)	(419)	(17,900)
Saldo final	\$ 82,918	\$ 7,560	\$ 90,478

Saldos al 31 de diciembre de 2009

	Indemnización	Prima de antigüedad	Total
Saldo inicial	\$ 82,184	\$ 2,966	\$ 85,150
Costo laboral	23,428	1,932	25,360
Costo financiero	10,605	478	11,083
Pasivo de 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)
Beneficios pagados	(28,952)	(472)	(29,424)
Saldo final	\$ 93,812	\$ 4,375	\$ 98,187

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:

Año	Prima de antigüedad		Remuneraciones al término de la relación laboral			
	Obligación por beneficios definidos	Déficit del plan	Partidas pendientes de amortizar	Obligación por beneficios definidos	Déficit del plan	Partidas pendientes de amortizar
2010	\$ 8,122	\$ 8,122	\$ 562	\$ 87,002	\$ 87,002	\$ 4,084
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

A partir de 2008, el pasivo por transición está siendo amortizado en un período de 5 años.

Las tasas utilizadas en el estudio actuarial fueron las siguientes:

	2010	2009	2008
Descuentos de obligaciones laborales	7.98%	8.50%	8.50%
Incremento salarial	4.79%	4.50%	4.50%
Inflación anual	3.75%	3.50%	3.50%

Al 31 de diciembre de 2010, la Compañía ha reconocido un pasivo acumulado en las cuentas por pagar por lo beneficios directos a corto plazo de vacaciones y prima vacacional por \$33,149 y \$4,566, respectivamente.

15. Cuentas por pagar

	2010	2009 Reformulado
Proveedores	\$ 2,164,013	\$ 1,618,256
Líneas de crédito revolvente*	867,924	220,853
Otros acreedores	378,642	360,972
Total de cuentas por pagar	\$ 3,410,579	\$ 2,200,081

* La Compañía estableció un fideicomiso que permite a sus proveedores y acreedores por adquisición de terrenos a obtener financiamiento con varias instituciones financieras, en parte a través de un programa de factoraje patrocinado por Nacional Financiera, S.N.C. ("Nafinsa"). En relación con este programa, la Compañía estableció un fideicomiso llamado AAA-Homex con Nafinsa, que otorga una línea de crédito revolvente por \$1,000,000 con un fondo de garantía de \$127,530 y \$122,809 (cuenta restringida de inversión) al 31 de diciembre de 2010 y 2009, respectivamente. Bajo este programa, el fideicomiso AAA-Homex puede utilizar la línea de crédito Nafinsa para financiar una porción de las cuentas pagar a los proveedores de la Compañía. Como se menciona en la Nota 2, el fideicomiso AAA-Homex es una subsidiaria que se consolida en la Compañía. Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, aproximadamente 4,542 y 4,270 proveedores y acreedores de terrenos, respectivamente, se encontraban dentro de dicho programa de factoraje cuyo financiamiento es cubierto por los propios proveedores.

16. Acreedores por adquisición de terrenos

	2010	2009
Acreedores por adquisición de terrenos a corto plazo	\$ 646,070	\$ 548,586
Acreedores por adquisición de terrenos a corto plazo mediante línea de crédito revolvente*	132,071	789,640
Total a corto plazo	\$ 778,141	\$ 1,338,226
Acreedores por adquisición de terrenos a largo plazo	\$ 41,441	\$ 74,659

* Ver Nota 15.

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.

17. Capital contable

a) El capital social a valor nominal al 31 de diciembre de 2010 y 2009 se integra como sigue:

	Número de acciones		Importe histórico	
	2010	2009	2010	2009
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 algún motivo. El monto de la reserva legal al 31 de diciembre de 2010 y 2009 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 2010 y 2009 son:

	2010	2009
Cuenta de capital de aportación	\$ 4,287,837	\$ 4,107,124

Las utilidades que se distribuyen en exceso a los saldos de la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CU-FIN), estarán sujetas al pago del impuesto sobre la renta a cargo de las empresas a la tasa vigente. Al 31 de diciembre de 2010 el saldo de CUFIN asciende a \$835,767.

- d) Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, la Compañía tiene un plan de opciones sobre acciones al personal que consiste en 945,741 y 1,072,432 opciones sobre acciones de la Compañía aprobadas, respectivamente.

Un total de 978,298 acciones fueron inicialmente asignadas a los ejecutivos clave. Durante el año 2007 fueron asignadas a 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. Durante 2010 la Compañía no tiene ningún aumento de su plan de opciones sobre acciones, sin embargo un total de 126,691 opciones fueron ejercidas, y 612,516 opciones que fueron otorgadas en 2007 fueron canceladas al 31 de diciembre de 2010 por lo que los

ejecutivos dejaron de tener el derecho a ejercer estas opciones a partir del 1 de enero de 2011.

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 y 2009, el Comité de compensaciones 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 períodos anteriores puede ser ejercido hasta el ejercicio que concluye el 31 de diciembre de 2010.

Durante el año 2009, se hicieron ciertas modificaciones al plan de opciones de 2007 y 2009 de tal manera que de ser un plan considerado de “beneficios de pasivo” cambió a un plan de beneficios de capital”.

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

	Opciones disponibles para asignación	Opciones sobre acciones en circulación	Precio promedio de ejercicio (en pesos)
Saldo al 1 de enero de 2007	-	-	\$ -
Acciones recompradas para ser asignadas	999,200	-	99.42
Opciones sobre acciones asignadas	(978,298)	978,298	98.08
Saldo al 31 de diciembre de 2007	20,902	978,298	98.08
Opciones sobre acciones canceladas	335,853	(335,853)	98.08
Opciones sobre acciones ejercidas	29,929	(29,929)	98.08
Saldo al 31 de diciembre de 2008	386,684	612,516	98.08
Acciones recompradas para ser asignadas	73,232	-	46.69
Opciones sobre acciones asignadas	(321,549)	321,549	43.54
Saldo al 31 de diciembre de 2009	138,367	934,065	79.30
Opciones sobre acciones ejercidas		(126,691)	43.54
Opciones sobre acciones canceladas	612,516	(612,516)	98.08
Saldo al 31 de diciembre de 2010	750,883	194,858	\$ 43.54

El precio de ejercicio promedio ponderado de las opciones sobre acciones en circulación al 31 de diciembre de 2010 es como sigue:

	Número de opciones	Precio de ejercicio
Concedidas en 2009	194,858	\$ 43.54

El valor razonable de todas las opciones asignadas fue \$39.30, \$15.63 y \$6.02 por opciones sobre acciones, durante los años terminados el 31 de diciembre de 2010, 2009 y 2008, respectivamente.

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2010, 126,691 de las opciones otorgadas en 2009 fueron ejercidas durante el ejercicio a un precio de \$43.54, resultando en un incremento de capital por \$5,516.

Los principales supuestos utilizados para calcular el valor razonable por los años terminados el 31 de diciembre de 2010, 2009 y 2008 son los siguientes:

	2010	2009	2008
Tasa de dividendo esperado	0%	0%	0%
Volatilidad esperada	29.56%	59.56%	72.21%
Tasa de interés libre de riesgo	4.21%	5.54%	7.72%
Vida esperada de la opción	2 años	3 años	2.5 años
Modelo usado	Black Scholes Merton	Black Scholes Merton	Black Scholes Merton

El costo de compensación relativo al plan de opción de acciones ascendió a \$4,212 al 31 de diciembre de 2010. El costo de compensación relativo al plan de opción acciones ascendió a \$10,638 al 31 de diciembre de 2009. El costo de compensación relativo al plan opción de acciones ascendió a \$3,687 al 31 de diciembre de 2008.

- e) 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. La Compañía no compró acciones durante 2010. Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2009, la Compañía compró 49,500 acciones propias por \$1,398.
- f) Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, 800,383 y 187,867 acciones permanecen en tesorería, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2008, 999,200 acciones, legalmente permanecen en tesorería.

18. Transacciones y saldos en moneda extranjera

a) La posición monetaria en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2010 y 2009 es como sigue:

	2010		2009	
	Miles de dólares estadounidenses:	Miles de reales brasileños:	Miles de dólares estadounidenses:	Miles de reales brasileños:
Activos monetarios	US\$ 246	BR\$ 11,477	US\$ 6,046	BR\$ 10,444
Pasivos monetarios	(508,901)	(222,177)	(563,074)	(69,880)
Posición pasiva neta	US\$ (508,655)	BR\$ (210,700)	US\$ (557,028)	BR\$ (59,436)
Equivalente en pesos	\$ (6,298,014)	\$ (1,566,892)	\$ (7,265,706)	\$ (446,858)

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)		
	31 diciembre 2010	31 diciembre 2009	27 de abril de 2011
Dólar estadounidense	12.3817	13.0437	11.5824
Libra egipcia	2.1182	2.3921	1.9545
Real brasileño	7.4366	7.5183	7.4047
Rupia hindú	0.2714	0.2728	0.2587

19. Transacciones y saldos con partes relacionadas

a) Por los años terminados al 31 de diciembre de 2010 y 2009 no existen saldos por cobrar o pagar con compañías relacionadas.

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

	2010	2009	2008
Beneficios directos	\$ 196,788	\$ 201,058	191,148
Beneficios por terminación	2,422	6,508	35,276
Beneficios por plan de opción de acciones	-	10,638	616
Total	\$ 199,210	\$ 218,204	\$ 227,040

Durante 2007 y 2009 los beneficios por asignación de acciones con opción a compra fueron otorgados al personal ejecutivo según se menciona en la Nota 17d.

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

20. Información por segmentos

La Compañía genera reportes individuales por vivienda de interés social y vivienda media. La siguiente información por segmentos se presenta acorde a la información que utiliza la Administración para efectos de toma de decisiones. La Compañía segrega la información financiera por segmentos (vivienda de interés social, vivienda de interés medio y otros), 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 la normatividad 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 segmen-

to 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 2010, 2009 y 2008, el precio promedio de venta de las viviendas de interés social fue de aproximadamente \$338, \$326 y \$297, 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 2010, 2009, y 2008, el precio promedio de venta de las viviendas de tipo medio fue de aproximadamente \$1,086, \$978 y \$958, respectivamente. Una vivienda media típica incluye cocina, comedor, sala, entre dos y tres recámaras y dos baños.

La columna de Otros incluye principalmente ingresos por servicios de construcción de la división gobierno, ventas y servicios a terceros y de la división turismo.

La siguiente tabla muestra los principales rubros de la información por segmentos por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2010, 2009 y 2008:

Ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2010	Vivienda social	Vivienda media	Otros	Consolidado
Ingresos netos	\$ 13,288,656	\$ 5,176,572	\$ 1,187,080	\$ 19,652,309
Utilidad de operación	1,990,999	775,590	177,857	2,944,446
Depreciación y amortización	314,843	122,646	28,125	465,614

Ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2009	Reformulado Vivienda social	Reformulado Vivienda media	Reformulado Otros	Reformulado Consolidado
Ingresos netos	\$ 13,791,983	\$ 3,406,806	\$ 277,700	\$ 17,476,489
Utilidad de operación	2,145,742	530,027	43,204	2,718,973
Depreciación y amortización	381,494	94,234	7,681	483,409

Ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2008	Reformulado Vivienda social	Reformulado Vivienda media	Reformulado Otros	Reformulado Consolidado
Ingresos netos	\$ 11,291,405	\$ 3,424,362	\$ 10,061	\$ 14,725,828
Utilidad de operación	1,584,232	480,453	1,412	2,066,097
Depreciación y amortización	325,896	98,835	290	425,021

La utilidad de operación mostrada en las tablas de arriba fue calculada con base en los ingresos de cada segmento, menos los costos y gastos de operación consolidados. El alojamiento del total de costos y gastos de operación 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.

21. Gastos de operación

	2010	2009	2008
Gastos de administración	\$ 1,567,707	\$ 1,332,178	\$ 1,259,870
Gastos de ventas	1,367,145	1,048,448	952,478
Gastos de amortización de la marca BETA	45,527	91,054	91,054
	\$ 2,980,379	\$ 2,471,680	\$ 2,303,402

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

	2010	2009	2008
Sueldos y beneficios al personal	\$ 874,212	\$ 711,366	\$ 614,560
Gastos de oficina	103,281	88,271	99,411
Publicidad	90,944	72,044	203,211

22. Otros (gastos) ingresos

	2010	2009	2008
Indemnización por pago de Acciones en Brasil ⁽¹⁾	\$ -	\$ -	\$ (48,536)
Recargos y multas	(136,193)	(44,155)	(30,312)
Participación de los trabajadores en las utilidades	-	-	(67,707)
Participación de los trabajadores en las utilidades diferida	-	-	(3,061)
Otros (gastos) ingresos, neto	(6,572)	49,475	9,378
	\$ (142,765)	\$ 5,320	\$ (140,238)

(1) Ver nota 25

23. Gastos por intereses

	2010	2009 Reformulado	2008 Reformulado
Gastos por intereses del bono ⁽¹⁾	\$ -	\$ -	\$ -
Otros gastos por intereses	173,610	162,069	127,526
Comisiones y gastos por financiamiento ^{(2) (3)}	166,505	163,641	59,695
	\$ 340,115	\$ 325,710	\$ 187,221

(1) Al 31 de diciembre de 2010, 2009 y 2008 los gastos por intereses del bono ascienden a \$681,871, \$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 los tres años mostrados (ver Nota 7).

(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 2010, 2009 y 2008 fueron de \$77,651, \$66,131 (reformulado) y \$56,318 (reformulado), respectivamente.

(3) Debido a que la Compañía pagó anticipadamente líneas de crédito durante diciembre de 2010 y 2009 (ver Nota 11), amortizó anticipadamente \$12,888 y \$45,873, respectivamente, por concepto de costos de emisión de deuda previamente capitalizados dentro de otros activos.

24. 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) y el impuesto empresarial a tasa única (IETU) 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 reformó, adicionó y derogó diversas disposiciones fiscales, esta Reforma entró 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 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 apor-

taciones 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 2010, 2009 y 2008 se integra como sigue:

	2010	2009	2008
ISR:			
Causado	\$ 557,395	\$ 279,974	\$ 141,569
Diferido	349,602	714,415	314,687
	\$ 906,997	\$ 994,389	\$ 456,256

Para la determinación del ISR diferido al 31 de diciembre de 2010 y 2009, la Compañía aplicó a las diferencias temporales las diversas tasas que estarán vigentes de acuerdo a su fecha estimada de reversión.

Las operaciones en Brasil generaron una pérdida antes de impuestos de \$711,389 e impuestos de \$28,016 que se calcularon y pagaron bajo las leyes fiscales de Brasil.

- b) La conciliación de la tasa legal del ISR y la tasa efectiva expresada como un porcentaje de la utilidad antes de ISR por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2010, 2009 y 2008, es:

	2010 %	2009 %	2008 %
Tasa legal:	30	28	28
Más efecto de diferencias permanentes:			
Gastos no deducibles	6	3	1
Efectos de la inflación	(6)	5	2
Pérdidas fiscales reservadas por la operación en Brasil	6	-	-
Efecto de ISR diferido por incremento de tasas*	-	3	-
Tasa efectiva	36	39	31

* 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 2010 y 2009, son:

	2010	2009
ISR diferido:		
Efecto de pérdidas fiscales por amortizar	\$ 930,107	\$ 617,150
Otras cuentas por pagar	462,420	423,148
Estimación para cuentas de cobro dudoso	22,830	31,485
Obligaciones por beneficios a empleados	26,143	23,565
Impuesto al activo por recuperar	11,311	10,873
Pasivo por PTU causada	462	5,087
Instrumentos financieros derivados	107,346	32,032
Clientes por avance de obra	(133,680)	(59,627)
Obra en proceso, inventarios inmobiliarios y pasivo adicional ⁽¹⁾	(4,386,163)	(3,772,069)
Propiedad y equipo	(10,143)	(68,429)
Otros activos	(20,880)	(134,269)
Pagos anticipados	(3,447)	(2,808)
ISR diferido pasivo	(2,993,694)	(2,893,862)
Reserva de valuación de pérdidas fiscales (ver párrafo f abajo)	(604,139)	(421,843)
	\$ (3,597,833)	\$ (3,315,705)
Total pasivo diferido, neto	\$ 779,268	\$ 643,640
Activo	(4,377,101)	(3,959,345)
Pasivo	\$ (3,597,833)	\$ (3,315,705)

- (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 como pasivo adicional, al cual al 31 de diciembre de 2010 y 2009 asciende a \$187,425 y \$156,555, 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 2010, las pérdidas pendientes de amortizar por los próximos 10 años ascienden a \$3,099,644.
- i. El impuesto al activo (IMPAC), se causaba a razón del 1.25% sobre el promedio neto de la mayoría de los activos. El IMPAC por recuperar por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2010 y 2009 ascendió a \$11,311 y \$10,873, respectivamente.
- ii. Las pérdidas fiscales 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 2010 y las fechas de vencimiento se muestran a continuación:

Año de expiración	Pérdidas fiscales pendientes de amortizar	IMPAC por recuperar
2012	\$ -	\$ 377
2013	-	1,328
2014	-	2,216
2015	-	1,685
2016	49,249	1,550
2017	-	4,155
2018	692,063	-
2019	1,061,281	-
2020	1,297,051	-
	\$ 3,099,644	\$ 11,311

Adicionalmente, para sus operaciones en Brasil la Compañía ha acumulado pérdidas pendientes de amortizar al 31 de diciembre de 2010 por \$ 141,374. Debido a la incertidumbre sobre la recuperación de estas pérdidas, una reserva por el importe total de las mismas fue reconocida al 31 de diciembre de 2010.

- e) La autoridad federal, a través del Servicio de Administración Tributaria, de tiene el derecho de llevar acabo revisiones de los impuestos pagados por las compañías Mexicanas por un período de 5 años; por

lo tanto los años fiscales desde 2005 están sujetos a una posible revisión.

- f) La Compañía ha adoptado determinadas posiciones en su declaración anual de impuestos, que se clasifican como posiciones fiscales inciertas con fines de información financiera dentro del rubro Provisión para estímulos fiscales no reconocidos. Específicamente, las posiciones fiscales inciertas tomadas se refieren a la interpretación de la Compañía a artículos de la Ley de ISR, con respecto a la inclusión de ciertas deudas en el cálculo del ajuste por inflación, y la deducción de la tierra por los desarrolladores de vivienda. Al 31 de diciembre de 2009, las posiciones fiscales inciertas resultaron en \$421,843 en activos por impuestos diferidos por los cuales se ha creado una reserva o provisión por este monto y un pasivo de corto plazo adicional por un monto de \$248,781. Al 31 de diciembre de 2010, las posiciones fiscales inciertas ascienden a \$604,139 en activos por impuestos diferidos, los cuales están completamente reservados, y un pasivo de corto plazo adicional por un monto de \$775,946.

25. Contingencias y compromisos

Garantías de construcción

La Compañía provee a sus clientes una garantía de dos años contra defectos de construcción, la cual puede aplicar por daños estructurales o por defectos en los materiales suplementados por terceros (instalaciones eléctricas, plomería 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 contra vicios ocultos o visibles, la cual tiene la misma vigencia de garantía hacia el cliente final. Adicionalmente, se obtiene también por parte de sus contratistas, un fondo de garantía para poder cubrir eventuales reclamos de sus clientes, el cual se le reembolsa al contratista una vez que el período de garantía llegue a su fin.

Las coberturas de seguro pagadas durante los años terminados al 31 de diciembre de 2010, 2009 y 2008 fueron de \$3,584, \$3,226 y \$2,904, respectivamente.

Contingencias

En julio de 2007, la Compañía entró en un acuerdo de participación con Emprendimientos Inmobiliarios Limitada ("E.O.M."), mediante el cual la Compañía acordó contribuir un 67% y E.O.M. un 33% del capital proyectado de 4 millones de Reales Brasileños para constituir Homex Brasil Incorporacoes and Construcoes Imobiliarios Limitada. Posteriormente derivado de desacuerdos con E.O.M., la Compañía ejerció su derecho de rescindir este acuerdo.

El 8 de noviembre de 2008, la Compañía llegó a un acuerdo ("Indemnización por pago de acciones ") para dar por terminado el acuerdo de participación 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 capital 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, los cuáles han sido pagados en su totalidad al 31 de diciembre de 2010. La Compañía reconoció el monto derivado de este acuerdo como otros gastos en el estado de resultados de 2008 (ver Nota 22).

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

Compromisos

El 15 de diciembre de 2010, la Compañía a través de su filial Homex India Private Limited, celebró un acuerdo de inversión con Kotak Real State Fund – I, para lo cual, en caso de lograrse ciertas condiciones, como la obtención de todos los permisos, licencias y autorizaciones necesarias para la construcción de un desarrollo en la ciudad de Chennai, India, la Compañía adquirirá todas las acciones de capital de KS Realty Constructions Private Limited (KS Realty), empresa propietaria de los terrenos sobre los que se desarrollaría el proyecto.

KS Realty tiene obligaciones y otras deudas o créditos por aproximadamente 1,600 millones de rupias (36 millones de dólares aproximadamente) que la Compañía pagará en cinco parcialidades, la primera en la fecha de cierre (por 50 millones de rupias) y las siguientes cuatro en seis, catorce, veinte y treinta y seis meses después de la fecha de cierre por 388 millones de rupias cada una.

A la fecha de emisión de los estados financieros, la Compañía sigue en espera de que se cumplan las condiciones para poder adquirir todas las acciones de capital de KS Realty.

Otras Contingencias

La Compañía tiene de diversas controversias de orden jurídico como resultado del curso normal del negocio de la construcción. La Compañía considera que el resultado final de esas controversias no tendrá un impacto adverso en los estados financieros de la Compañía.

26. Eventos subsecuentes

El 12 de noviembre de 2010, la Compañía celebró un Acuerdo Maestro de Cooperación con Omar Kassem Alesayi Group del Reino de Arabia Saudita por el cual se acordó unir los esfuerzos de ambas partes para la construcción de viviendas en el segmento de interés social en dicho país. El primer desarrollo conjunto se realizará en la población de Al Qara, en las inmediaciones de la Ciudad de Jeddah por un total de 1,450 unidades bajo un esquema de co-desarrollo con la sociedad denominada Aqarat Real Estate Development Company.

La Compañía aportará el 55 % de un total de 10 millones de riyals (cerca de 2.7 millones de dólares) en la sociedad que se creará en forma conjunta y que se está en proceso de constitución, la cual depende de las autorizaciones gubernamentales correspondientes.

A la fecha de los estados financieros la Compañía sigue en proceso de constituir la sociedad conjunta.

El 27 de abril de 2011, la Compañía, a través de una de sus subsidiarias, celebró un contrato de crédito a corto plazo con Credit Suisse AG, por un importe de US\$ 150

millones de dólares con fecha de vencimiento del 27 de abril de 2012, a una tasa variable de LIBOR más 3.50%. Una vez completado el contrato y la documentación apropiada, la Compañía entrará en un "Interest-Only Swap" que en efecto convertirá los importes variables o flotantes en una tasa denominada a pesos de aproximadamente TIIE menos 0.825%.

El uso de este financiamiento es para el re-pago, directa o indirectamente de la deuda existente de la Compañía.

Durante el primer trimestre del año, la Compañía pagó y renovó algunas de sus líneas de crédito revolvente. Adicionalmente la Compañía contrató dos nuevas líneas de crédito revolvente para cubrir necesidades de capital de trabajo, una por \$200,000 con Grupo Financiero Inbursa, S.A. y la otra por \$200,000 con Banco Mercantil del Norte, S.A.

27. Pronunciamientos contables aplicables a partir de 2011 y 2012

Durante 2009 y 2010 los siguientes pronunciamientos contables fueron emitidos bajo NIF. La Compañía adoptó algunos de estos pronunciamientos en enero de 2011 y el resto serán adoptados en 2012; asimismo, a la fecha está evaluando los efectos que dichos pronunciamientos tendrán en los resultados de operación y situación financiera de la Compañía.

Vigentes en 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 reve-

lación 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.

NIF C-4, Inventarios

En noviembre de 2010, el CINIF emitió la NIF C-4, la cual entra en vigor para los ejercicios que inician a partir del 1 de enero de 2011, y sustituirá al Boletín C-4, del mismo nombre. Al momento de su adopción, los cambios contables que se originen deberán reconocerse de manera retrospectiva si corresponden al cambio en una fórmula de asignación del costo de los inventarios. Los cambios en el método de valuación se reconocen de forma prospectiva.

Las principales diferencias con el Boletín C-4 consisten en que la nueva norma no acepta como método de valuación de inventarios el costo directo y como fórmulas (antes método) de asignación del costo unitario a los inventarios el método de últimas entradas primeras salidas (UEPS). La NIF establece que los inventarios se deben valorar a su costo o a su valor neto de realización, el menor. Asimismo, establece que los anticipos a proveedores por concepto de adquisición de mercancía deben clasificarse como inventarios siempre y cuando se hayan transferido a la Compañía los riesgos y beneficios. Además, establece las normas de valuación de los inventarios de prestadores de servicios.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se está cuantificando el posible impacto que tendrá en los estados financieros de la Compañía la adopción de esta norma.

NIF C-5, Pagos anticipados

En noviembre de 2010, el CINIF emitió la NIF C-5, la cual entra en vigor para los ejercicios que inician a partir del 1 de enero de 2011, y que sustituirá al Boletín C-5, del mismo nombre. Al momento de su adopción, los cambios contables que se originen deberán reconocerse de manera retrospectiva.

La NIF C-5, establece que la característica de los pagos anticipados es que no le transfieren aún a la entidad los beneficios y riesgos inherentes a los bienes que está por adquirir o los servicios que esta por recibir, por lo tanto deben clasificarse en el estado de posición financiera, en atención a la clasificación de la partida de destino, en el activo circulante o no circulante. Además, establece que para aquellos pagos anticipados, por los que se ha transferido a la entidad los beneficios y riesgos inherentes al bien o servicio, se reconozcan en el rubro al que corresponda el bien o servicio.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se está cuantificando el posible impacto que tendrá en los estados financieros de la Compañía la adopción de esta norma.

NIF C-6, Propiedades, planta y equipo

En diciembre de 2010, el CINIF emitió la NIF C-6, estableciendo su entrada en vigor para ejercicios que inicien a partir del 1 de enero de 2011, excepto por los cambios provenientes de la segregación en sus partes componentes de partidas de propiedades, planta y equipo que tengan una vida útil claramente distinta; para las entidades que no hayan efectuado dicha segregación las disposiciones aplicables entran en vigor para los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2012.

La NIF C-6, sustituye al Boletín C-6 Inmuebles, maquinaria y equipo, a diferencia del boletín la NIF, incluye dentro de su alcance el tratamiento contable de los activos para desarrollar o mantener activos biológicos y de industrias extractivas; establece entre otros, que en las adquisiciones de activos sin costo alguno, su costo debe ser nulo y se elimina la opción de utilizar avalúo; en el caso de intercambios de activos se requiere determinar

la sustancia comercial de la operación; la depreciación debe realizarse sobre componentes del activo y el monto depreciable será el costo de adquisición menos su valor residual. Los anticipos a proveedores para la adquisición de activos se reconocen como un componente a partir del momento en que se transfieren los riesgos y beneficios inherentes a los activos. En el caso de baja de activos, el ingreso se reconoce una vez que se han cubierto los requisitos de reconocimiento de ingresos indicados en la norma. Se establecen revelaciones específicas para entidades públicas.

La Compañía está en proceso de determinar los efectos que tendrá la adopción de esta norma en los estados financieros.

Vigentes en 2012:

Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) o International 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.

La Compañía preparará y presentará su información financiera bajo IFRS a partir del 1 de enero de 2012.

Para información adicional sobre los estados financieros bajo los principios contables aceptados en Estados Unidos (US GAAP), favor de referirse al Reporte Anual 20-F de la Compañía.

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 a través del cual estándares de negocio son establecidos.

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 Commission);
- Listado ante la BMV (Bolsa Mexicana de Valores) y la NYSE (New York Stock Exchange - Bolsa de Valores 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 tres consejeros independientes
- El Comité de Prácticas Societarias y Compensaciones, integrado por dos 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 tiene un Comité 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, 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 tiene un Comité de Prácticas Societarias y Compensaciones que está integrado por, Edward Lowenthal y Luis Alberto Harvey MacKissack. 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 a 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, Director General Adjunto de Finanzas, Director de Contraloría, 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 correcta 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 documento escrito conformado por un conjunto de reglas emitidas por la Compañía para sus trabajadores y equipo directivo, para ayudarlos a conducir su comportamiento de acuerdo a sus principales valores y estándares éticos en beneficio de los distintos grupos de interés habitualmente relacionados con Homex, tales como: clientes, proveedores, accionistas, comunidad y autoridades.

Consejo de Administración

Eustaquio de Nicolás Gutiérrez

PRESIDENTE DEL CONSEJO

Gerardo de Nicolás Gutiérrez

DIRECTOR GENERAL

Dennis López

CONSEJERO

Edward Lowenthal

CONSEJERO

José Ignacio de Nicolás Gutiérrez

CONSEJERO

Luis Alberto Harvey MacKissack

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 de Homex. 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, Banamex y HSBC (antes BITAL). Así mismo, el señor de Nicolás es miembro del consejo del Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresa (IPADE). Actualmente, el señor de Nicolás supervisa nuestras principales operaciones, concentrándose en la adquisición de terrenos y en el desarrollo de nuevos mercados geográficos.

Gerardo de Nicolás Gutiérrez es el Director General de la Compañía. El señor de Nicolás fungió como Director de Planeación Estratégica y Presidente del Comité Ejecutivo en el período de octubre de 2006 al 5 de junio de 2007. El señor de Nicolás así mismo se desempeñó como Director General de la Compañía desde 1997 hasta septiembre de 2006. Antes de asumir el cargo 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 de Monterrey en Guadalajara.

Dennis López es el Director de Inversiones de AXA Bienes y Raíces basado en París, el segundo más grande Fondo Global de Bienes y Raíces con más de \$55 mil millones de activos en propiedades bajo administración. El señor Lopez es responsable de la administración del fondo de Bienes y Raíces de AXA teniendo a su cargo un equipo de más de 110 administradores de fondos. Los fondos integran un alto rango de estrategias para inversiones en bienes y raíces incluyendo: oportunista, valor agregado, bajo riesgo, desarrollo de propiedades, fondos listados, fondos regulados y cuentas separadas. Anteriormente, el Señor Lopez fungió como Director General de SUN Group, un fondo privado de inversión enfocado en actividades de bienes y raíces en India y Rusia. El señor Lopez tiene una carrera de más de 25 años en ban-

ca de inversión e inversión en bienes y raíces, donde ha ocupado posiciones de alto nivel como Director Global de bienes y raíces en Cambridge Place Investment Management, un Hedge Fund basado en Londres, y como Director Ejecutivo en JP Morgan en Nueva York y Londres. El señor Lopez tiene una maestría en Administración de la Universidad de California en Los Ángeles (UCLA).

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 ahora fusionada con Reis, Inc., empresa proveedora de información y análisis de mercado del sector inmobiliario. También fundó y fue fideicomisario y Presidente de Wellsford Residential Property Trust, un fideicomiso de propiedad pública 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., donde es Presidente no Ejecutivo del Consejo de Administración, 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 del Consejo de Administración 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 presidente del consejo de administración de Nico Commodities, S.A. de C.V. comercializadora global de alimentos. Actualmente reconocida como empresa socialmente responsable, premio otorgado por el Centro Mexicano para la Filantropía, A.C. El señor de Nicolás fungió como Secretario de Desarrollo Económico del Gobierno del Estado de Sinaloa de Junio de 2007 a Diciembre de 2010. José Ignacio de Nicolás, fue fundador y Presidente del Consejo de Administración 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, durante el pe-

riodo de 1997 a 2007. 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 miembro del Consejo de Administración de Afore 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 Nexus Capital, S.A. El señor Harvey tiene más de 20 años de experiencia en el área de banca de inversión y capital privado. Antes de fundar Nexus, 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 (BMV) y en mercados internacionales. El señor Harvey es miembro de los consejos de administración de Nexus Capital, S.A. de C.V., Grupo Sports World, S.A.B. 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 Grupo Hotelero Santa Fe S.A. de C.V., entre otros. También es miembro de los comités de inversión de ZN México II, L.P. y Nexus Capital Private Equity Fund III, Nexus Capital IV y Nexus Capital Private Equity Fund V. 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.

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 Wal-mex 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 Lausanne, Suiza y en la Universidad de Chicago (GSB).

Wilfrido Castillo Sánchez-Mejorada es Director de Administración y Finanzas de Quálitas Cía. de Seguros, S.A.B. de C.V. (Quálitas), una institución mexicana de seguros. El señor Castillo es miembro de los consejos de administración de Quálitas Compañía de Seguros, S.A.B. de C.V., Grupo Sports World 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.

Z. Jamie Behar es Directora Administrativa de Bienes y Raíces e Inversiones Alternativas de General Motors Investment Management Corporation (GMIMCo). La señora Behar administra el portafolio de inversiones en bienes raíces de los clientes de GMIMCo, incluyendo inversiones en valores públicos o inversiones privadas, así como las opciones alternativas de inversión para sus portafolios, totalizando aproximadamente US\$9.0 mil millones. 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 17 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

Carolina Silva Sánchez

DIRECTOR CORPORATIVO DIVISIÓN TURISMO

Rubén Izábal González

Jorge Miguel Hach Delgado

DIRECTOR CORPORATIVO DE CONSTRUCCIÓN

Ana Cristina Herrera Lasso

DIRECTOR CORPORATIVO DE DESARROLLO
HUMANO Y RESPONSABILIDAD SOCIAL

Mónica Lafaire Cruz

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

Erika Hernández Verdugo
Jefe de Relación con Inversionistas
Tel: +52 667 758-5800 ext. 5852
erika.hernandez@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
Sería 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:
CUSIP: P35054BD9

Notas con Garantía al Vencimiento 2019:
CUSIP: P35053AA8

Audidores 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:

Citibank Depositary Receipt Services
388 Greenwich Street
New York, NY 10019
www.citi.com/dr

Contacto para Accionistas de ADR:

Tel: 1-877-CITI-ADR (sin costo desde Estados Unidos)
Tel: 1 781 575 4555 (Fuera de Estados Unidos)
Fax 1 201 324 3284
Correo electrónico: Citibank@shareholders-online.com

Correspondencia de correo regular:

Citibank Shareholder Services
P.O. Box 43077
Providence, Rhode Island 02940-3077
USA

Para entregas durante la noche:

Citibank, N.A. Shareholder Services
250 Royall Street
Canton, MA 02021
USA

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.



