

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

**Estados financieros consolidados**

Al 31 de diciembre de 2009, 2008 y 2007  
con el dictamen de los auditores independientes

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

**Estados financieros consolidados**

Al 31 de diciembre de 2009, 2008 y 2007

**Contenido:**

Dictamen de los auditores independientes

Estados financieros consolidados:

Balances generales

Estados de resultados

Estados de variaciones en el capital contable

Estados de flujos de efectivo (2009 y 2008)

Estado de cambios en la situación financiera (2007)

Notas de los estados financieros

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

**Balances generales consolidados**

(Cifras en miles de pesos)

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

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

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

**Estados de resultados consolidados**

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

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

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

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

**Estados consolidados de variaciones en el capital contable**

**Por los años terminados el 31 de diciembre de 2009, 2008 y 2007**

(Cifras en miles de pesos)

	<b>Capital social</b>	<b>Prima en venta de acciones</b>	<b>Acciones en tesorería al costo</b>	<b>Utilidades retenidas</b>	<b>Instrumentos derivados</b>	<b>Otras cuentas de capital</b>	<b>Capital contable participación controladora</b>	<b>Capital contable participación no controladora</b>	<b>Total capital contable (Nota 16)</b>
Saldos al 1 de enero de 2007	\$ 528,011	\$ 3,280,223		\$ 3,348,132	\$ -	\$ 347,405	\$ 7,503,771	\$ 88,733	\$ 7,592,504
Utilidad integral				2,233,066	-	( 4,577)	2,228,489	128,612	2,357,101
Acciones recompradas para el plan de acciones al personal			\$ ( 99,342)				( 99,342)		( 99,342)
Dividendo otorgado por compañía subsidiaria (Nota 16f)								( 9,133)	( 9,133)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2007</b>	<b>528,011</b>	<b>3,280,223</b>	<b>( 99,342)</b>	<b>5,581,198</b>	<b>-</b>	<b>342,828</b>	<b>9,632,918</b>	<b>208,212</b>	<b>9,841,130</b>
Reclasificación del resultados acumulados por actualización a utilidades acumuladas (Nota 3a)				346,641		( 346,641)			
Efecto inicial aplicación NIF D-3 beneficios a los empleados (Notas 3a y 13)						33,764	33,764		33,764
Utilidad integral				1,580,876		23,356	1,604,232	38,131	1,642,363
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2008</b>	<b>528,011</b>	<b>3,280,223</b>	<b>( 99,342)</b>	<b>7,508,715</b>	<b>-</b>	<b>53,307</b>	<b>11,270,914</b>	<b>246,343</b>	<b>11,517,257</b>
Acciones recompradas para el plan de acciones al personal			( 3,188)				( 3,188)		( 3,188)
Acciones recompradas (Nota 16g)			( 1,398)				( 1,398)		( 1,398)
Transacciones de pagos basados en acciones (Nota 16g)			10,638				10,638		10,638
Cambios en el valor razonable de instrumentos derivados, neto de impuestos diferidos (Nota 11)					( 87,872)		( 87,872)		( 87,872)
Utilidad integral				1,841,278		( 42,401)	1,798,877	( 11,351)	1,787,526
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2009</b>	<b>\$ 528,011</b>	<b>\$ 3,280,223</b>	<b>\$ ( 93,290)</b>	<b>\$ 9,349,993</b>	<b>\$ ( 87,872)</b>	<b>\$ 10,906</b>	<b>\$ 12,987,971</b>	<b>\$ 234,992</b>	<b>\$ 13,222,963</b>

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

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

**Estados consolidados de flujos de efectivo**

(Cifras en miles de pesos)

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

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

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

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

**Estado consolidado de cambios en la situación financiera**

(Cifras en miles de pesos)

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

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

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

**Notas de los estados financieros consolidados**

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008

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

**1. Descripción del negocio**

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

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

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

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

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

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

2.

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

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

- (1) Casas Beta del Centro, S. de R.L. de C.V. (CBC) es poseedora del 100% de las acciones en circulación de Súper Abastos Centrales y Comerciales, S.A. de C.V. y del 50% de las acciones de Promotora Residencial Huehuetoca, S.A. de C.V. (Huehuetoca), cuyas actividades son la promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas de interés social. Huehuetoca se consolida de conformidad con la NIF B-8 *Estados financieros consolidados o combinados*, dado que la Compañía tiene control efectivo sobre esta subsidiaria. Hasta el 20 de octubre de 2009 CBC poseía el 100% de las acciones de Comercializadora Cántaros, S.A. de C.V., compañía que fue vendida a un tercero en dicha fecha.
- (2) Hogares del Noroeste, S.A. de C.V. es una compañía subsidiaria de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., que posee el 50% de sus acciones, y se dedica a la promoción, diseño, construcción y comercialización de conjuntos habitacionales. Esta compañía es consolidada de conformidad con lo indicado NIF B-8 *Estados financieros consolidados o combinados*, dado a que la Compañía tiene el control efectivo de esta subsidiaria.
- (3) Homex Global, S.A. de C.V. (Homex Global) es poseedora de acciones en las siguientes compañías:
  - (a) A partir de marzo de 2008, Homex Global es poseedora del 100% de las acciones en circulación de Homex India Private Limited, compañía subsidiaria que reside en la India y que lleva a cabo el desarrollo y construcción de conjuntos habitacionales de interés social e interés medio en dicho país. Esta compañía no tuvo operaciones importantes durante 2008 y 2009.
  - (b) A partir de septiembre de 2007, Homex Global poseía el 15% de las acciones en circulación de Osracom Housing Communities “S.A.E.”, compañía asociada que reside en El Cairo, Egipto y que lleva a cabo el desarrollo y construcción de conjuntos habitacionales de interés social e interés medio en ese mismo país. Derivado de la aplicación de la NIF C-7, Inversiones en asociadas y otras inversiones permanentes, a partir del 1 de enero de 2009, esta compañía dejó de ser considerada como una asociada y pasó a ser otra inversión permanente. El 31 de diciembre de 2009 esta compañía fue vendida a un tercero (ver Nota 9).
  - (c) A partir de febrero 2008, Homex Global posee el 100% de las acciones en circulación de Desarrolladora de Sudamérica, S.A. de C.V., compañía subsidiaria que reside en México y no tuvo ninguna operación durante 2008 y 2009.

4.

- (d) A partir noviembre de 2008, Homex Global posee el 100% de las acciones de Homex Brasil Incorporacoes a Construcoes Limitada (Homex Brasil) a través de sus subsidiarias Éxito Construcoes e Participacoes Limitada y HMX Empreendimentos Imobiliarios Limitada. Por medio de ocho subsidiarias, Homex Brasil lleva a cabo el desarrollo y construcción de conjuntos habitacionales de interés social en Sao Paulo, Brasil. Durante 2009 Homex Brasil inicio operaciones con un desarrollo de 1,300 viviendas en conjuntos habitacionales de interés social en San José dos Campos al noreste Sao Paulo. Al 31 de diciembre de 2009 la Compañía reconoció ingresos por \$62,178 derivado de sus operaciones en Brasil.
- (4) Estas compañías se crearon en el ejercicio 2007, sin embargo no tuvieron operaciones importantes durante 2007, 2008 y 2009.
- (5) Estas compañías se crearon en el ejercicio 2008, sin embargo no tuvieron operaciones importantes durante dicho ejercicio y 2009.

### **3. Políticas contables significativas aplicadas**

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

#### **a) Nuevos pronunciamientos contables**

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

##### **NIF B-7, Adquisiciones de negocios**

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

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

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

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

### **NIF B-8, Estados financieros consolidados y combinados**

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

Los principales cambios de esta NIF son los siguientes: (a) esta norma define la “Entidad con Propósito Específico” (EPE) y establece los casos en los cuales la entidad tiene control sobre la EPE, y cuando la Compañía debe consolidar este tipo de entidad; (b) establece que los derechos de voto potencial deben ser analizados al evaluar la existencia de control sobre la entidad; y (c) establece nuevos términos para “participación controladora” en lugar de “interés mayoritario”, y “participación no controladora” en lugar de “interés minoritario”.

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

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

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

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

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

### **NIF C-8, Activos intangibles**

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

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

6.

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

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

### **NIF D-8, Pagos en acciones**

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

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

### **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 de los estados financieros de las entidades.

Esta INIF establece ciertos parámetros para el reconocimiento de las modificaciones realizadas en la Reforma Fiscal, principalmente en lo relativo a cambios de tasas de impuesto sobre la renta, 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. Ver efectos de la aplicación de esta INIF en la Nota 23.

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

### **NIF B-2, Estado de flujos de efectivo**

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

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

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

### **NIF B-10, Efectos de la inflación**

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

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

8.

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

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

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

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

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

#### **NIF B-15, Conversión de monedas extranjeras**

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

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

### **NIF D-3, Beneficios a los empleados**

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

- i) períodos más cortos para amortizar las partidas pendientes de amortizar, inclusive dando la opción a las entidades de poder reconocer directamente en resultados las ganancias o pérdidas actuariales conforme se devenguen. Como se revela en la Nota 13, durante 2008 la Compañía prospectivamente cambió los periodos de amortización para su pasivo de transición de un periodo 10 a 22 años en años anteriores a un periodo de 4 años comenzando en 2008, resultando en el reconocimiento adicional de costos laborales de \$5,559 en su estado de resultados comparado con periodos anteriores;
- ii) la eliminación al tratamiento relativo al reconocimiento de un pasivo adicional con el consecuente reconocimiento de un activo intangible y el reconocimiento de una partida de utilidad (pérdida) integral. Como se revela en la Nota 13, con la adopción de la NIF D-3 la Compañía reversó su activo intangible de \$30,092 y el pasivo adicional de \$34,189 lo cual resultó un abono al capital contable por \$4,097 en 2008;
- iii) incorpora el tratamiento de la participación de los trabajadores en las utilidades causada y diferida, estableciendo que la PTU diferida debe de reconocerse con base en el método de activos y pasivos establecido en la NIF D-4. La Compañía registró un activo por PTU diferida de \$29,667 con la adopción de la NIF D-3. Ese activo fue ajustado a un valor de \$26,606 al 31 de diciembre de 2008. Al 31 de diciembre de 2009 no había PTU diferida a registrar.
- iv) requiere que los gastos por PTU tanto causada como diferida se presenten como un gasto ordinario, en lugar de formar parte del impuesto a la utilidad del ejercicio dentro del estado de resultados.

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

### **NIF D-4, Impuestos a la utilidad**

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

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

10.

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

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

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

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

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

#### **NIF D-6, Capitalización del resultado integral de financiamiento**

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

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

La NIF D-6 establece que la determinación del monto del resultado integral de financiamiento capitalizable, se hará ya sea considerando la parte proporcional atribuible a los montos de los financiamientos utilizados para la adquisición de los activos calificables, o bien, mediante la aplicación de la tasa de capitalización promedio ponderada de los financiamientos al promedio ponderado de las inversiones en activos calificables durante el período de adquisición. Cuando se obtienen financiamientos con costo de interés implícito, éste es capitalizable al costo de dichos activos, ya que los financiamientos correspondientes se reconocen a su valor presente.

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

#### **b) Reconocimiento de ingresos y costos por ventas de viviendas**

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

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

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

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

12.

**c) Reconocimiento de los efectos de la inflación**

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

La inflación acumulada de 2007, 2008 y 2009 es menor a 26% por lo que de conformidad con la NIF B-10, el ambiente inflacionario en México se considera como no inflacionario, por lo que la información financiera de 2009 y 2008 de la Compañía fue preparada sin reconocer los efectos de la inflación. La INIF 9 establece que los estados financieros comparativos por los años anteriores a 2008 deberán ser expresados en pesos de poder adquisitivo al 31 de diciembre de 2007, que fue la última fecha en que los efectos de la inflación fueron reconocidos. Derivado de lo anterior, las cifras al 31 de diciembre de 2009 y 2008 no se presentan reexpresadas y las cifras al 31 de diciembre de 2007, se presentan en miles pesos de poder adquisitivo al 31 de diciembre de 2007.

**d) Uso de estimaciones**

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

**e) Efectivo y equivalentes de efectivo**

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

**f) Estimación para cuentas de cobro dudoso**

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

**g) Inventarios y costo de ventas**

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

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

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

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

#### **h) Propiedad y equipo**

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

	<u>Años</u>
Edificios	20
Maquinaria y equipo	4 y 10
Equipo de transporte	4
Equipo de transporte aéreo	10
Mobiliario y equipo	10
Equipo de cómputo	4
Equipo de comunicación	4

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

#### **i) Arrendamientos**

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

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

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

14.

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

#### **j) Crédito mercantil**

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

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

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

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

#### **k) Deterioro de activos de larga duración en uso**

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

#### **l) Otros activos**

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

**m) Obligaciones por beneficios a los empleados**

La Compañía otorga primas de antigüedad e indemnizaciones legales que cubren a todos sus trabajadores, se determinan con base en lo establecido en la Ley Federal del Trabajo (LFT). La LFT establece la obligación de hacer ciertos pagos al personal que deje de prestar sus servicios en ciertas circunstancias. Bajo la LFT, los trabajadores tienen derecho a ciertos beneficios al momento de su separación de la Compañía, bajo ciertas circunstancias. Los costos de las primas de antigüedad e indemnización legal, se reconocen periódicamente con base en cálculos efectuados por actuarios independientes mediante el método de crédito unitario proyectado, utilizando hipótesis financieras (2007 neto de inflación).

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

**n) Instrumentos financieros derivados**

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

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

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

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

16.

**p) Impuestos diferidos**

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

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

**q) Participación a los trabajadores en las utilidades diferida**

A partir del 1 de enero de 2008 la Compañía aplica la NIF D-3, *Beneficios a los empleados*, la cual considera el tratamiento de la participación de los trabajadores en las utilidades (PTU). La NIF establece el requerimiento de que las compañías empleen el método de activos y pasivos para efectos de calcular y reconocer el pasivo o activo diferido por PTU, de una forma similar al cálculo del impuesto sobre la renta diferido, y establece que el efecto inicial del reconocimiento de la PTU diferida se lleve a resultados acumulados, a menos que se identifique con partidas reconocidas en el capital contable y que formen parte de la utilidad integral y que no hayan sido llevadas a resultados.

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

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

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

**r) Operaciones en moneda extranjera**

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

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

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

#### **s) Fondo para el plan de acciones al personal**

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

#### **t) Utilidad por acción**

La utilidad por acción de los participación controladora se calcula dividiendo la utilidad neta consolidada controladora entre el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio. La Compañía no posee valores dilutivos adicionales al plan de acciones revelado en la Nota 16e. La utilidad por acción básica y diluida es la misma para 2009 y 2008.

#### **u) Utilidad integral**

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

#### **v) Presentación del estado de resultados**

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

18.

#### w) Reclasificaciones

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

	Emisión original 2008	Emisión reclasificada 2008
Impuesto sobre la renta diferido, pasivo	\$ ( 3,412,501)	\$ ( 3,741,099)
Impuesto sobre la renta diferido, activo	-	328,598
Impuesto sobre la renta diferido, neto	<u>\$ ( 3,412,501)</u>	<u>\$ ( 3,412,501)</u>

#### x) Información por segmentos

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

#### 4. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

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

#### 5. Cuentas por cobrar

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

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

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

- (1) Estas cantidades incluyen saldos por cobrar a INFONAVIT, FOVISSSTE, SOFOLES (*Sociedades Financieras de Objeto Limitado*), bancos comerciales y compradores de vivienda. Con la excepción de bancos comerciales y compradores de vivienda, las categorías anteriores exceden el 10% del saldo de las cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2009 y 2008.
- (2) La Compañía participa en un programa gubernamental conocido como “Programa de Entrega Anticipada de Vivienda INFONAVIT”. Este programa establece un factoraje sin recurso para las cuentas por cobrar a INFONAVIT, el cual permite una pronta recuperación de la cartera.
- (3) La cuenta por cobrar a largo plazo se deriva principalmente de un contrato con el Instituto de Vivienda del Distrito Federal (INVI), en el cual se acordó recibir pagos mensuales (incluyendo un interés de TIIE más 4%) durante un periodo de cinco años, iniciando en junio de 2009, derivado de la venta de viviendas ubicadas en la Ciudad de México.

## 6. Inventarios

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

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

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

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

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

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

#### 7. Pagos anticipados y otros activos circulantes

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

#### 8. Propiedad y equipo

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

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

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

## 9. Otros activos

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

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

<b>Año</b>	<b>Amortización</b>
2010	\$ 68,498
2011	22,971
2012	22,971
2013	21,724
2014 en adelante	67,727
	<b>\$ 203,891</b>

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

22.

## 10. Deuda

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

	2009	2008
HSBC México, S.A.		
Línea de crédito revolvente con HSBC México, S.A. por \$50,000 otorgada el 26 de diciembre de 2008 y 14 de septiembre de 2009 con vencimientos el 23 de enero de 2009 y 11 de diciembre de 2009, respectivamente; a una tasa de interés igual a la tasa de interés interbancario de equilibrio (TIIE) más 4.1% y 5.5%, respectivamente.	\$ -	\$ 50,000
Banco Regional de Monterrey, S.A.		
Línea de crédito revolvente con Banco Regional de Monterrey, S.A. por \$90,284 y \$49,284 otorgadas el 11 de diciembre de 2008 y 3 de septiembre de 2009, con vencimientos el 8 de enero y 1 de octubre de 2009, respectivamente, a una tasa de interés de TIIE más 4%.	-	90,284
Grupo Financiero Inbursa, S.A.		
Línea de crédito revolvente con Grupo Financiero Inbursa, S.A. por \$600,000 otorgada el 19 de diciembre de 2008 y 28 de septiembre de 2009 con vencimientos el 19 de enero y octubre 28 de 2009, respectivamente, a una tasa de interés de TIIE más 4.5%.	-	600,000
Banco Mercantil del Norte, S.A.		
Línea de crédito revolvente con Banco Mercantil del Norte, S.A. por \$300,000 otorgada el 30 de diciembre de 2008 y 27 de agosto de 2009, con vencimientos el 29 de enero y 28 de octubre de 2009, a unas tasas de interés de TIIE más 3.25% y 3.75%, respectivamente.	-	300,000
Banco Santander México, S.A.		
Línea de crédito revolvente con Banco Santander México, S.A. por \$100,000 otorgada el 12 de noviembre de 2008 con vencimiento el 7 de mayo de 2009, a una tasa de interés de TIIE más 1%.	-	100,000
Banco Itaú BBA, S.A.		
Siete líneas de crédito revolvente con Banco Itaú BBA, S.A. (Institución financiera brasileña) por 9.1 millones de reales brasileños otorgadas en mayo, septiembre y octubre de 2009, con vencimientos en marzo, abril, mayo y julio de 2010, a una tasa de interés de 6.5%.	68,535	-
Banco Fibra, S.A.		
Línea de crédito revolvente con Banco Fibra, S.A. (Institución financiera brasileña) por 1.3 millón de reales brasileños otorgada el 22 de julio de 2009 con vencimiento el 20 de julio de 2010, a una tasa de interés de 9.9%.	9,569	-
Banco ABC Brasil, S.A.		
Tres líneas de crédito revolvente con Banco ABC Brasil, S.A. (Institución financiera brasileña) por 12 millones de reales brasileños otorgadas en agosto, octubre y noviembre de 2009, con vencimientos en febrero, octubre y noviembre de 2010, a una tasa de interés de 8.5%.	90,171	-
Banco HSBC, S.A.		
Línea de crédito revolvente con Banco HSBC, S.A. (Institución financiera brasileña) por 1.5 millones de reales brasileños otorgada el 23 de noviembre de 2009 con vencimiento el 18 de noviembre de 2010, a una tasa de interés de 3.1%.	11,277	-
Intereses por pagar	881	3,448
Total	<u>\$ 180,433</u>	<u>\$ 1,143,732</u>

23.

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

	<b>2009</b>	2008
Préstamo bursátil (bono o Senior Guaranteed Notes 2015), con Credit Suisse First Boston y Merrill Lynch, garantizado con los activos de las subsidiarias PICSA, DECANO y otras compañías subsidiarias por un monto de \$250 millones de dólares estadounidenses, con una tasa del 7.5% anual fija pagadero el 28 de septiembre de 2015, los intereses son pagaderos cada semestre.	\$ 3,260,925	\$ 3,443,450
Préstamo bursátil (bono o Senior Guaranteed Notes 2019), con Credit Suisse Securities LLC y HSBC Securities Inc., garantizado con los activos de las subsidiarias PICSA, DECANO y CASAS BETA CENTRO por un monto de \$250 millones de dólares estadounidenses, con una tasa del 9.5% anual fija pagadero el 11 de diciembre de 2019, los intereses son pagaderos cada semestre.	<b>3,232,500</b>	-
Banco Nacional de México, S.A. Línea de crédito revolvente con Banco Nacional de México, S.A. por \$1,000 millones otorgada el 16 de julio de 2009 con vencimiento el 16 de julio de 2013 a una tasa de interés de THIE más 4.5%.	<b>888,738</b>	-
HSBC México, S.A. Línea de crédito con HSBC México, S.A., por \$1,081 millones de pesos, otorgado el 1 de julio de 2005 con pagos semestrales a partir del 14 de marzo de 2008, con vencimiento último el 14 de septiembre de 2010 a una tasa de interés de THIE más 1%. Esta línea de crédito fue pagada anticipadamente el 24 de diciembre de 2009.	-	360,334
GE Capital, S.A. Préstamo quirografario con GE Capital, S.A. otorgado a la subsidiaria Aerohomex, S.A. de C.V., para la compra de un avión ejecutivo por un importe de \$2.3 millones de dólares, otorgado el 29 de julio de 2005, con vencimiento el 29 de julio de 2010 a una tasa de interés del 7.4%.	<b>4,520</b>	11,136
Grupo Financiero Inbursa, S.A. Línea de crédito con Grupo Financiero Inbursa, S.A. por \$2,078 millones de pesos, otorgado el 26 junio de 2008, con vencimiento el 26 de junio de 2013 a una tasa de interés de THIE más 1.5%.	<b>2,078,000</b>	2,078,000
Hipotecaria Nacional, S.A. de C.V. Tres líneas de crédito con garantía hipotecaria con Hipotecaria Nacional, S.A. de C.V. por un total de \$299,795, otorgados el 6 de noviembre, 20 de noviembre y 11 de diciembre de 2008, con vencimientos en noviembre y diciembre de 2010, a una tasa de interés de THIE más 4%. Este crédito se encuentra garantizado por cinco predios propiedad de la Compañía. Estas líneas de crédito fueron pagadas anticipadamente el 23 de diciembre de 2009.	-	299,795
Intereses por pagar, principalmente derivados del Bono	<b>85,642</b>	71,076
Total deuda a largo plazo	<b>9,550,325</b>	6,263,791
Porción circulante de la deuda a largo plazo	( 90,162)	( 273,672)
Deuda a largo plazo	<b>\$ 9,460,163</b>	\$ 5,990,119

## 24.

### Limitaciones

Las cláusulas restrictivas de algunos contratos de préstamos obligan a la Compañía y a sus subsidiarias otorgadas en garantía, al cumplimiento con ciertas obligaciones, entre las que destacan limitaciones para

cambios en el control accionario, limitación a incurrir o contratar deuda adicional que no cumpla con ciertas características establecidas en los contratos de crédito, limitación de venta de activos y venta de acciones del capital social de las subsidiarias, excepto que se reúnan ciertos requisitos, y limitación a pagos restringidos en donde se les prohíbe pagar cualquier dividendo o rembolsar capital a sus accionistas, excepto los que se hagan en nombre de las mismas compañías y las subsidiarias en garantía.

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

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

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

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

#### **Vencimientos de los préstamos a largo plazo**

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

<b>Año</b>	<b>Monto</b>
2013	\$ 2,966,738
2015	3,260,925
2019	3,232,500
	<u>\$ 9,460,163</u>

El valor de la TIE, tasa que se determina diariamente y es publicada por el Diario Oficial de la Federación, al 31 de diciembre de 2009 y 2008 fue de 4.9150% y 8.6886%, respectivamente. Las obligaciones denominadas en dólares y reales brasileños al 31 de diciembre de 2009 fueron convertidas a pesos utilizando un tipo de cambio de \$13.0437 y \$7.5183, respectivamente. Las obligaciones denominadas en dólares al 31 de diciembre de 2008 fueron convertidas a pesos utilizando un tipo de cambio de \$13.7738 pesos. La Compañía no tenía deuda denominada en reales brasileños al 31 de diciembre de 2008.

## 11. Instrumentos financieros

### Instrumentos financieros relacionados con el bono o Senior Guaranteed Notes 2015

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

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

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

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

El efecto neto acumulado en el estado de resultados consolidado del Interest-Only Swap por el año terminado al 31 de diciembre de 2009 fue \$66,451 y el efecto del Principal-Only Swap fue de \$(90,639), por el año terminado al 31 de diciembre de 2008.

### Instrumentos financieros relacionados con el bono o Senior Guaranteed Notes 2019

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

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

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

<b>Instrumento financiero</b>	<b>Tipo</b>	<b>Nocional en dólares americanos</b>	<b>Valor razonable en pesos</b>	<b>Cambios en la utilidad integral neto de impuestos (miles de pesos)</b>	<b>Cambios en el estado de resultados (miles de pesos)</b>
Interest-only swap	De negociación	US \$56.25 millones	\$ 4,375	\$ -	\$ 61,600
Principal-only swap	De cobertura	US \$250.00 millones	\$ ( 109,970)	\$ ( 84,592)	\$ -
Interest-only swap	De negociación	US \$71.25 millones	( 9,114)	( 3,280)	4,851
			<u>\$ ( 119,084)</u>	<u>\$ ( 87,872)</u>	<u>\$ 4,851</u>

### Otros instrumentos financieros

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

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

## 12. Arrendamientos

### a) Arrendamientos capitalizables

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

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Arrendamientos financieros ejercidos con Bancomer, S.A. otorgados en junio de 2007 con vencimiento en enero de 2013 a una tasa de interés de TIEE más 0.8%.	\$ 221,550	\$ 288,857
Arrendamientos financieros ejercidos con Bancomer, S.A. otorgados en septiembre de 2008 con vencimiento en octubre de 2013 a una tasa de interés de TIEE más 0.8%.	44,524	53,725
Arrendamientos financieros ejercidos con Bancomer, S.A. otorgados en diciembre de 2008 con vencimiento en enero de 2014 a una tasa de interés de TIEE más 3.5%.	48,565	56,525
Arrendamientos financieros ejercidos con Bancomer, S.A. otorgados en marzo de 2009 con vencimiento en abril del 2014 a una tasa de interés de TIEE más 3.5%.	19,481	56,525
Arrendamientos financieros ejercidos con Banco Itaú, S.A. (Institución financiera brasileña) otorgados de mayo a octubre de 2009 con vencimientos de mayo a octubre de 2012 a una tasa de interés de 20.6%.	8,534	-
Arrendamientos financieros ejercidos con Banco Bradesco, S.A. (Institución financiera brasileña) otorgados en noviembre y diciembre de 2009 con vencimientos en noviembre y diciembre de 2012 a una tasa de interés de 14%.	18,751	-
Otros	-	2,315
Intereses por pagar	1,711	2,472
Total arrendamientos capitalizables	<u>363,116</u>	<u>403,894</u>
Porción circulante de los arrendamientos capitalizables a largo plazo	( 108,437)	( 89,255)
Total de arrendamientos capitalizables a largo plazo	<u>\$ 254,679</u>	<u>\$ 314,639</u>

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

<u>Año</u>	<u>Total</u>
2010	\$ 108,437
2011	115,904
2012	104,813
2013	30,851
2014	3,111
Total	<u>\$ 363,116</u>

### Limitaciones

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

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

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

### b) Arrendamientos operativos

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

<u>Año</u>	<u>2009</u>
2010	\$ 49,232
2011	46,065
2012	32,695
2013	20,494
2014	283
Total	<u>\$ 148,769</u>

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

### 13. Obligaciones por beneficios a los empleados

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

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

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

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

	<b>Por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2009</b>		
	<b>Indemnización</b>	<b>Prima de antigüedad</b>	<b>Total</b>
Integración del costo neto del período:			
Costo laboral	\$ 23,428	\$ 1,932	\$ 25,360
Costo financiero	10,605	478	11,083
Amortización pasivo transición	3,643	140	3,783
Amortización de servicios anteriores y modificaciones al plan	6,341	156	6,497
Amortización de ganancias actuariales	( 3,437)	( 825)	( 4,262)
Costo neto del período	<b>\$ 40,580</b>	<b>\$ 1,881</b>	<b>\$ 42,461</b>

Por el ejercicio terminado  
el 31 de diciembre de 2008

	Indemnización	Prima de antigüedad	Total
Integración del costo neto del período:			
Costo laboral	\$ 14,002	\$ 1,748	\$ 15,750
Costo financiero	9,084	309	9,393
Amortización pasivo transición	3,643	139	3,782
Amortización de servicios anteriores y modificaciones al plan	9,144	306	9,450
Amortización de pérdidas (ganancias) actuariales	78,392	( 367)	78,025
Costo neto del período	\$ 114,265	\$ 2,135	\$ 116,400

Por el ejercicio terminado  
el 31 de diciembre de 2007

	Indemnización	Prima de antigüedad	Total
Integración del costo neto del período:			
Costo laboral	\$ 8,062	\$ 1,182	\$ 9,244
Costo financiero	3,020	118	3,138
Amortización pasivo transición	3,416	38	3,454
Amortización de pérdidas	1,346	6	1,352
Inflación	1,135	93	1,228
Costo neto del período	\$ 16,979	\$ 1,437	\$ 18,416

Saldos al 31 de diciembre de 2009

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

## Saldos al 31 de diciembre de 2008

	Indemnización	Prima de antigüedad	Total
Reserva para pensiones y primas de antigüedad:			
Obligaciones por beneficios definidos (OBD)	\$ 112,617	\$ 4,122	\$ 116,739
Pasivo de transición	( 14,573)	( 558)	( 15,131)
Servicios anteriores y modificaciones al plan	( 24,241)	( 750)	( 24,991)
Ganancia actuarial no reconocida	8,381	152	8,533
<b>Pasivo neto proyectado</b>	<b>\$ 82,184</b>	<b>\$ 2,966</b>	<b>\$ 85,150</b>

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

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

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

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
2009	\$5,273	\$5,273	\$1,176	\$116,356	\$116,356	\$35,367
2008	4,122	4,122	1,156	112,617	112,617	30,443
2007	5,125	5,125	1,452	111,052	111,052	35,376
2006	2,685	2,685	1,305	55,469	55,469	39,967
2005	1,870	1,870	1,253	46,639	46,639	38,689

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

Las tasas utilizadas en el estudio actuarial fueron las siguientes:

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

#### 14. Cuentas por pagar

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

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

**15. Acreedores por adquisición de terrenos**

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

\*Ver Nota 14.

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

**16. Capital contable**

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

	<b>Número de acciones</b>		<b>Importe histórico</b>	
	<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Capital fijo:				
Serie única	<b>335,869,550</b>	335,869,550	<b>\$ 425,443</b>	\$ 425,443

b) Las utilidades retenidas incluyen la reserva legal. De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles, de las utilidades netas del ejercicio debe separarse un 5% como mínimo para formar la reserva legal, hasta que su importe ascienda al 20% del capital social a valor nominal. La reserva legal puede capitalizarse, pero no debe repartirse a menos que se disuelva la sociedad, y debe ser reconstituida cuando disminuya por cualquier motivo. El monto de la reserva legal al 31 de diciembre de 2009 y 2008 fue de \$105,602, respectivamente, mismo que se encuentra incluido en el saldo de utilidades acumuladas.

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

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Cuenta de capital de aportación	<b>\$ 4,107,124</b>	\$ 3,965,554

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

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

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

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

Conforme el plan aprobado, los ejecutivos tienen el derecho a ejercer un tercio de las acciones que les fueron asignadas en cada uno de los tres años que dura el plan. El derecho para ejercer la opción de compra de las acciones, expira después de un año contado a partir de la fecha de asignación o en determinados casos hasta ciento ochenta días posteriores a la fecha de retiro del ejecutivo de la Compañía. Derivado de la situación de los mercados financieros en 2008, el director general de la Compañía autorizó la modificación de los términos del programa, específicamente la duración del mismo, para lo cual el ejercicio de las opciones no realizado en periodos anteriores puede ser ejercido durante el ejercicio que terminará el 31 de diciembre de 2010.

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

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

	Número de acciones con opción a compra	Precio promedio ponderado de ejercicio (en pesos)
Acciones recompradas para ser asignadas el 20 de noviembre de 2007	999,200	\$ 98.08
Asignadas en el periodo	( 978,298)	98.08
Ejercidas en el periodo	-	-
Canceladas en el periodo	-	-
Acciones recompradas para ser asignadas el 20 de noviembre de 2007	20,902	98.08
Asignadas	-	-
Ejercidas	29,929	118.78
Canceladas	335,853	-
Acciones pendientes de asignar al 31 de diciembre de 2008	386,684	\$ 98.08
Acciones recompradas para ser asignadas	73,232	43.54
Asignadas	(321,549)	-
Plan de opciones al 31 de diciembre de 2009	138,637	\$ 98.08

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

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

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

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

f) El 26 de septiembre de 2007, se decretaron dividendos en Huehuetoca, donde una de las subsidiarias de la Compañía posee el 50% de participación accionaria, dichos dividendos representaron una disminución en el capital contable de Huehuetoca, el importe de la disminución se muestra en el capital contable considerado como una reducción de la participación no controladora por \$9,133, los cuales representan el dividendo de los accionistas minoritarios.

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

## 17. Transacciones y saldos en moneda extranjera

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

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

36.

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

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

### 18. Transacciones y saldos con partes relacionadas

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

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

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

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

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

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

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

## **19. Información por segmentos**

La Compañía genera reportes individuales por vivienda de interés social y vivienda media. La siguiente información por segmentos se presenta acorde a la información que utiliza la Administración para efectos de la toma de decisiones. La Compañía segrega la información financiera por segmentos, considerando la estructura operacional y organizacional del negocio (el cual se estableció acorde a los modelos de las viviendas que se explican en el siguiente párrafo), conforme a las provisiones del Boletín B-5, *Información financiera por segmentos*.

### **Descripción general de los productos o servicios**

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

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

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

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

<b>Ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2009</b>	<b>Vivienda social</b>	<b>Vivienda media</b>	<b>Consolidado</b>
Ingresos netos	\$ 15,193,178	\$ 4,232,004	\$ 19,425,182
Utilidad de operación	2,749,386	690,624	3,170,010
Depreciación y amortización	378,093	105,316	483,409
<b>Ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2008</b>	<b>Vivienda social</b>	<b>Vivienda media</b>	<b>Consolidado</b>
Ingresos netos	\$ 14,511,293	\$ 4,339,203	\$ 18,850,496
Utilidad de operación	2,309,116	690,477	2,999,593
Depreciación y amortización	327,185	97,836	425,021
<b>Ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2007</b>	<b>Vivienda social</b>	<b>Vivienda media</b>	<b>Consolidado</b>
Ingresos netos	\$ 12,545,899	\$ 3,676,625	\$ 16,222,524
Utilidad de operación	2,616,011	766,628	3,382,639
Depreciación y amortización	233,337	68,380	301,717

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

La Compañía no segrega sus activos totales por segmento operativo.

## 20. Gastos de operación

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

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

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

**21. Otros (gastos) ingresos**

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

(1) Ver Nota 25

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

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

**22. Gastos por intereses**

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

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

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

40.

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

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

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

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

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

En la Reforma Fiscal, se aprobaron incrementos en la tasa del Impuesto sobre la Renta, los cuales se aplicarán de la siguiente forma:

- a) 30% por los años 2010 a 2012;
- b) 29% por el año 2013; y
- c) 28% por el año 2014 en adelante.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

42.

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

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

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

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

- i. El impuesto al activo (IMPAC), el cual se causa a razón del 1.25% sobre el promedio neto de la mayoría de los activos. El IMPAC por recuperar en los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2009 y 2008 ascendió a \$10,873 y \$10,802, respectivamente.
- ii. Las pérdidas pendientes de amortizar y el IMPAC recuperable por el cual se origina un ISR diferido activo y prepago de ISR, respectivamente, que han sido reconocidos pueden recuperarse sujeto a ciertas condiciones. Las cifras al 31 de diciembre de 2009 y las fechas de vencimiento se muestran a continuación:

<b>Año de expiración</b>	<b>Pérdidas fiscales pendientes de amortizar</b>	<b>IMPAC por recuperar</b>
2012	\$ -	\$ 364
2013	-	1,175
2014	-	2,186
2015	-	1,555
2016	78,857	1,468
2017	55,419	4,125
2018	909,997	-
2019	1,027,480	-
	<u>\$ 2,071,753</u>	<u>\$ 10,873</u>

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

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

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

## 24. Eventos subsecuentes

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

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

## 25. Contingencias y compromisos

### *Garantías de construcción*

La Compañía provee a sus clientes una garantía de dos años, la cual puede aplicar a daños derivados de sus operaciones o de defectos en los materiales suplementados por terceros (instalaciones eléctricas, plomería de gas, instalaciones hidrosanitarias, etc.), u otras circunstancias fuera de su control.

La Compañía está cubierta por una póliza de seguro que cubre cualquier defecto, oculto o visible, que pudiera ocurrir durante la construcción, el cual también cubre un período de garantía. Por otro lado, se solicita a todos los contratistas que entreguen una fianza de cumplimiento y vicios ocultos, la cual tiene la misma vigencia de garantía hacia el cliente final. Adicionalmente, se obtiene también por parte de sus contratistas, un fondo de seguridad para poder cubrir eventuales reclamos de sus clientes, reteniéndoles un depósito en garantía, el cual se le reembolsa al contratista una vez que el periodo de garantía llegue a su fin.

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

### *Contingencias*

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

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

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

### *Compromiso*

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

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

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

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

## **26. Pronunciamientos contables aplicables a partir de 2010 y 2011**

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

**A partir de 2010****INIF 14, Contratos de construcción, venta y prestación de servicios relacionados con bienes inmuebles**

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

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

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

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

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

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

**NIF C-1, Efectivo y equivalentes de efectivo**

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

**A partir de 2011****NIF B-5, Información financiera por segmentos**

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

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

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

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