

Construimos
hoy

para un mejor

GEO INFORME ANUAL 2012

mañana

NUESTRA PORTADA

Para GEO, construir hoy para un mejor mañana es una estrategia que hemos mantenido desde hace varios años, demostrando nuestro compromiso de ofrecer a nuestros clientes calidad de vida en comunidades sustentables que les permitan construir un patrimonio.

Hoy reiteramos este compromiso ofreciendo desarrollos integrados, enfocados en las necesidades de los clientes, alineados con una política de vivienda y con las expectativas de un mercado cada vez más sofisticado que aprecia nuestra propuesta de valor.



- 02 Resultados financieros
- 03 Eventos relevantes
- 04 Carta a los accionistas
- 06 Construimos hoy calidad de vida para un mejor mañana
- 08 Construimos hoy comunidades pensando en las necesidades del mañana
- 10 Construimos hoy con mayor eficiencia para garantizar nuestra rentabilidad futura
- 12 Información financiera consolidada
- 13 Información selecta de valuación
- 14 Análisis de resultados operativos
- 17 Análisis de estructura financiera
- 20 Perfil corporativo
- 22 Consejo de Administración
- 24 Gobierno corporativo
- 25 Galería de productos
- 30 Glosario
- 32 Estados financieros consolidados auditados



Brindar calidad de vida ha sido la misión de GEO desde tiempo atrás, lo cual ha llevado a la empresa a mejorar sus procesos y productos, posicionándose en la vanguardia de la industria. Al estandarizar los procesos de la cadena de valor con la consiguiente reducción de costos operativos, es posible ofrecerle al cliente un mejor producto: una casa más amplia, mejor equipada y que forma parte de una comunidad sustentable. Esto se deriva en una mayor satisfacción del cliente que tiene la capacidad para adquirir una vivienda que cubra sus necesidades, con la certeza de haber realizado una inversión que se aprecie a lo largo del tiempo. Esta estrategia, enfocada en nuestra misión, nos permitió adecuarnos con mayor rapi-

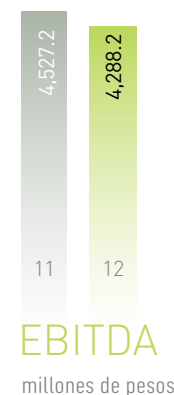
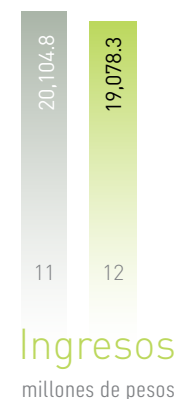
dez a las nuevas reglas implementadas por los institutos de vivienda y a mantener el liderazgo en la industria.

Ante los constantes cambios consecuentes de la transición, GEO optó por mantener un rumbo conservador, de crecimiento moderado, dando prioridad a un equilibrio financiero. Esto le da aún mayor fortaleza entre la competencia para continuar liderando el mercado y capitalizar el impulso a la vivienda por parte de la nueva administración, ante la imperante necesidad de reducir el déficit de vivienda en el país.

Resultados financieros

En millones de pesos, excepto donde se indique.
Cifras de 2011 ajustadas para efectos comparativos.

	2011	2012	Cambio
Casas Vendidas (unidades)	59,093	55,485	-6.1%
Ingresos	20,104.8	19,078.3	-5.1%
Utilidad Bruta	6,386.3	6,046.9	-5.3%
Utilidad Operativa	3,214.3	3,027.0	-5.8%
EBITDA	4,527.2	4,288.2	-5.3%
Utilidad antes de Impuestos	2,183.2	1,981.9	-9.2%
Utilidad Neta	1,260.5	1,053.4	-16.4%
Efectivo e Inversiones Temporales	2,721.2	2,276.8	-16.3%
Cuentas por Cobrar a Ventas	5.2%	6.7%	1.4 pp
Rotación de Inventarios (días)*	782	795	13 días
Rotación de Cuentas por Cobrar (días)	19	24	5 días
Rotación de Proveedores (días)	133	99	-33 días
Ciclo Operativo (días)	668	720	52 días
Apalancamiento (pasivo a capital) (veces)	3.1	2.7	-0.4
Deuda Neta	10,834.6	11,953.2	10.3%
Deuda Neta / EBITDA (veces)	2.4	2.8	0.4
Cobertura de Intereses	2.5	2.1	-0.4
Acciones en Circulación al final del Año (millones)	549.4	554.3	0.9%
Reserva Territorial (unidades)	365,221	351,508	-3.8%



*Incluye Pagos Anticipados

Eventos relevantes 2012

Enero 2012 GEO FIRMA ALIANZA ESTRATÉGICA CON EL IFC PARA EXPANDIR SU TECNOLOGÍA DE PREFABRICADOS ALPHA

GEO firma asociación con el IFC (International Finance Corporation, miembro del Banco Mundial), el cual aportará una inversión de capital por \$25 millones de dólares en la subsidiaria de construcción de prefabricados ALPHA. Estos recursos le servirán a GEO para expandir la construcción de viviendas prefabricadas y desarrollar hasta 45,000 viviendas de interés social por año con esta tecnología, a partir de 2015. Con esta asociación, el IFC tendrá una participación del 16.7% en el capital de ALPHA, subsidiaria de GEO.

Febrero 2012 GEO OBTIENE EL PRIMER LUGAR EN CRÉDITOS CONSOLIDADOS POR PARTE DEL INFONAVIT

Por cuarto año consecutivo, GEO recibe por parte del Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores (INFONAVIT), el premio como la empresa que más vivienda individualizó con créditos del Instituto durante 2011. Corporación GEO consolidó para el INFONAVIT, en los segmentos de menores ingresos, 45,205 hipotecas, lo que representa un 60% más de créditos en relación con su competidor más cercano. Asimismo, la participación de mercado alcanzó un total del 13.75% ante INFONAVIT, consolidándose como líder indiscutible en el sector de la vivienda en México.

Marzo 2012 GEO RECIBE POR SÉPTIMO AÑO CONSECUTIVO EL DISTINTIVO COMO EMPRESA SOCIALMENTE RESPONSABLE

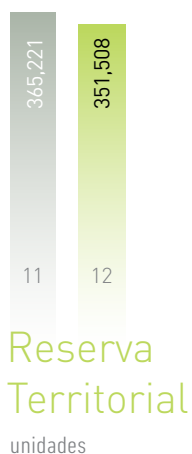
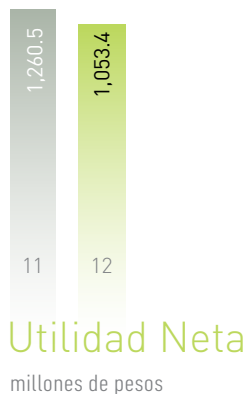
Por séptimo año consecutivo, Corporación GEO recibió el Distintivo ESR, Empresa Socialmente Responsable, por integrar exitosamente el factor de sostenibilidad en los ámbitos social, económico y ambiental como parte de su estrategia y cultura de negocios, ocupándose de maximizar el impacto positivo de su actividad comercial en todos sus grupos de relación y beneficiando a las comunidades donde opera. Este reconocimiento fue otorgado por el Centro Mexicano para la Filantropía (CEMEFI), en el marco del V Encuentro Latinoamericano de Empresas Socialmente Responsables.

GEO COLOCA EXITOSAMENTE UN BONO POR \$400 MILLONES DE DÓLARES EN LOS MERCADOS INTERNACIONALES

Corporación GEO colocó de manera exitosa un bono por un monto de \$400 millones de dólares con vencimiento en 2022. La emisión de \$400 millones de dólares tendrá un cupón fijo de 8.875%, con una tasa de rendimiento al vencimiento del 8.875% y un plazo de diez años. La emisión recibió una calificación de Ba3 por Moody's Investor Services y BB- por Standard & Poor's y Fitch Ratings. El libro de órdenes superó más de cinco veces el importe de la emisión, lo que confirma el éxito obtenido por GEO en la transacción.

Octubre 2012 DÍA DE LA COMUNIDAD 2012

Corporación GEO, en conjunto con Fundación GEO, llevó a cabo el Día de la Comunidad 2012, con la participación de su equipo de trabajo y habitantes de los desarrollos GEO. El propósito del evento es mejorar el entorno y la calidad de vida en los estados donde tiene presencia la Compañía, fomentando los Satisfactores de Bienestar que se incluyen en cada uno de los proyectos. Se contó con la participación de más de 20 mil voluntarios a nivel nacional, lo que benefició a más de 300 mil personas que habitan en una comunidad GEO.



Carta a los accionistas

Estimados accionistas:

El 2012 fue un año con características particulares para el sector de la vivienda, ya que durante éste se definieron e implementaron las nuevas directrices requeridas por los organismos gubernamentales del ramo. Los cambios estuvieron orientados a regular el desarrollo de vivienda de interés social, con el propósito de ofrecer mejores condiciones de vivienda para las familias mexicanas.

En GEO, la curva de aprendizaje para adecuarnos a los nuevos criterios fue más acelerada debido, principalmente, a que hemos enfocado nuestras miras no sólo en el desempeño económico, sino también en el social y ambiental, tomando la delantera con una sólida posición en el mercado ofreciendo viviendas sostenibles.

Conforme a nuestra visión y misión, en GEO hemos centrado nuestro negocio en ofrecerles a nuestros clientes calidad de vida, innovando el mercado de la vivienda de interés social en México. Esto se ha traducido en desarrollos armoniosos con servicios integrados y sustentables, que motivan a nuestros clientes a adquirir un patrimonio digno de su familia y no a basar su decisión únicamente en el precio. Asimismo, estos resultados han sido posibles gracias a nuestro dedi-



GEO seguirá cosechando logros en la industria de vivienda, apoyados básicamente por dos fortalezas: nuestra solidez operativa y financiera y un equipo de trabajo responsable y comprometido.

cado equipo de trabajo que día a día vive la cultura GEO, enfocado en ofrecer la mejor vivienda a nuestros clientes.

Como resultado de una preparación anticipada, nuestros proyectos cumplieron con las normas en materia de vivienda, lo cual nos permitió certificarlos y contar con el acceso al programa de subsidios.

Empeñados en seguir construyendo hoy para un mejor mañana, y siempre con la determinación de ir un paso adelante, fortalecimos nuestra capacidad de construcción vertical logrando más de 50% de nuestra producción con estas características. Esto convierte a GEO en el líder en la construcción de vivienda vertical de interés social.

Durante el año, continuamos la implementación de diversas acciones para hacer más eficiente nuestra operación. Una de ellas fue la homologación de procesos mediante el uso de nuestra plataforma ERP, que en la actualidad nos permite acceder a información clave en tiempo real para la toma de decisiones estratégicas.

Por otra parte, nos enfocamos en reducir gastos administrativos y de venta, en establecer negociaciones con proveedores y en centralizar ciertas operaciones. Lo anterior nos

ha permitido contar con una mejor estructura organizacional así como un mayor control de las actividades esenciales para alcanzar mejores resultados.

En paralelo, y dado que 2012 fue un año de transición, decidimos tener un enfoque conservador y cambiamos la estrategia de crecimiento que nos había regido desde nuestros inicios por una orientación hacia una mayor rentabilidad y generación de flujo de efectivo, lo cual seguirá siendo prioridad para los años siguientes.

En cuanto a nuestras estrategias comerciales, continuamos fortaleciendo los canales de distribución. En 2012, el programa Socio GEO obtuvo excelentes resultados, al igual que nuestros innovadores canales como las Tiendas GEO. Para el 2013, seguiremos trabajando en desarrollar los canales actuales, además de evaluar nuevas oportunidades para promover y posicionar a Casas GEO como la empresa líder en la industria de la vivienda en México.

Por otra parte, conscientes de nuestra responsabilidad corporativa, continuamos fomentando la integración comunitaria a través de los diez satisfactores de bienestar. En reconocimiento de nuestro compromiso con la sociedad, CEMEFI nos distinguió por séptimo año consecutivo como Empresa Socialmente Responsable. Más aún, durante el 2012 la Compañía mantuvo su adhesión al Índice de Sustentabilidad de la Bolsa Mexicana de Valores.

Sabemos que 2013 será también un año de retos pero estamos seguros de que GEO seguirá cosechando logros en la industria de vivienda, apoyados básicamente por dos fortalezas: nuestra solidez operativa y financiera y un equipo de trabajo responsable y comprometido. De esta manera, construimos hoy un mejor mañana para todos nuestros principales grupos de interés: clientes, empleados y ustedes, señores accionistas, a quienes les agradecemos su confianza y su apoyo.



Luis Orvañanos Lascurain
*Presidente del Consejo de Administración
y Director General*

De izquierda a derecha:

Adolfo Ceballos Cárdenas,
Daniel Gelové Gómez, Héctor
Caballero Ramírez, Rodrigo Moíno
Dominguez, Javier Sarro Cortina, Luis Pradillo
Movellan, Mario Orvañanos Conde, Alfonso García
Alcocer, Gabriel Gómez Castañares, Jorge Nieves Acosta
Raúl Zorrilla Cosío, Luis Abdeljalek Martínez, Iñigo Orvañanos
Corcuera, Luis Orvañanos Lascurain, Roberto Orvañanos Conde,
Saúl Escarpullí Gómez.



Construimos hoy

calidad
de vida

para un mejor mañana



A través de una oferta única de valor, GEO mejora la calidad de vida de sus clientes ofreciéndoles el mejor lugar para vivir.



La reciente implementación de los cambios en las políticas de vivienda en México hacen eco de los criterios que hemos seguido en GEO desde hace muchos años: ofrecer satisfactores que promuevan una mejor calidad de vida para nuestros clientes.

Un factor fundamental para la creación de comunidades sostenibles ha sido el enfoque en el cliente, brindándole la mejor opción de productos de vivienda. Desde hace varios años, la estrategia medular de la Compañía se ha fortalecido mediante la integración de los diez satisfactores de bienestar que, en combinación con el uso de mejores procesos constructivos, le permiten a GEO ofrecer más equipamiento con mayor espacio de construcción en las viviendas y servicios que fomentan calidad de vida.

A su vez, el público responde a esta mayor oferta de valor con su preferencia. En un mercado cada vez más sofisticado, los clientes buscan y comparan, y no se rigen únicamente por el precio. Por eso nosotros seguimos a la delantera, concluyendo 2012 con 55,485 viviendas entregadas.



GEO se mantiene a la vanguardia de la industria al desarrollar, más que conjuntos habitacionales, comunidades sostenibles en las que el cuidado y aprovechamiento de los recursos es una prioridad.

Anticipándonos a los criterios impuestos por los institutos de vivienda, hemos estado trabajando en la creación de vivienda vertical que aprovecha mejor el espacio y los recursos necesarios para su construcción. Esto significa que, al ahorrar espacio que antes se dedicaba a construcciones horizontales, ahora lo destinamos a parques y áreas verdes más amplios, así como a mejores vialidades para el paso peatonal y ciclistas, entre otros.

Adicionalmente, una de nuestras fortalezas operativas es ALPHA, una tecnología a base de elementos prefabricados única en Latinoamérica que, gracias a su flexibilidad, se ha adaptado por igual a la construcción horizontal así como a vivienda vertical uniforme y de calidad.

Otra fortaleza operativa que sustenta nuestra rentabilidad es la plataforma ORACLE, que nos permite estandarizar todos los procesos de nuestra cadena de valor al contar con información precisa en tiempo real.



Construimos hoy

comunidades

pensando
en las
necesidades
del **mañana**



A man in a white short-sleeved shirt and blue jeans walks arm-in-arm with a woman in a green dress and pink scarf. They are smiling and walking on a paved path at night. In the background, there is a modern building with large windows and some potted plants. The scene is lit with warm, yellowish light, possibly from streetlights or building lights. A large pink triangle is in the top right corner, and a grey diagonal shape is in the bottom right corner.

Construimos
hoy con mayor

eficiencia

para garantizar nuestra
rentabilidad **futura**



La estrategia financiera de GEO está basada en la búsqueda de eficiencias que impulsen un crecimiento sostenible, que a su vez se transforme en valor económico para sus distintas audiencias.

Lograr que GEO sea la marca de vivienda de interés social mejor posicionada en el mercado es el resultado de años de implementar estrategias comerciales y financieras sólidas, siempre enfocadas en nuestro mercado objetivo.

Gracias a nuestra diversificación, resultado de años de una cuidadosa planeación, hoy tenemos presencia en 22 estados del país y, al 31 de diciembre de 2012, contamos con una reserva territorial equivalente a 351,508 viviendas, suficientes para 4.5 años de producción.



Por otra parte, hemos simplificado la operación, redefiniendo nuestra estructura regional y agregando una región más a las seis que ya teníamos: la región Pacífico, que comprende los estados de Guerrero y Morelos. Todo lo anterior se reflejará en un mejor control de nuestras operaciones y, por consiguiente, nos permitirá alcanzar mejores resultados.

De igual manera, y para consolidarnos como el desarrollador de vivienda más importante del sector, hemos modificado nuestra estrategia financiera, privilegiando la rentabilidad y la generación de flujo de efectivo. Este enfoque conservador se traducirá en un crecimiento sostenible y moderado, que sin duda sentará bases más sólidas para el futuro de GEO.

Información financiera consolidada selecta

En millones de pesos al cierre de cada año, excepto donde se indique

	2011	2012	Var. (%)
Estado de Resultados			
Casas Vendidas (unidades)	59,093	55,485	-6.1%
Ingresos	20,104.8	19,078.3	-5.1%
Utilidad Bruta	6,386.3	6,046.9	-5.3%
Utilidad Operativa	3,214.3	3,027.0	-5.8%
EBITDA	4,527.2	4,288.2	-5.3%
EBITDA en dólares	324.6	330.7	1.9%
Utilidad antes de Impuestos	2,183.2	1,981.9	-9.2%
Utilidad Neta	1,260.5	1,053.4	-16.4%
Balance			
Efectivo e Inversiones Temporales	2,721.2	2,276.8	-16.3%
Cuentas por Cobrar	1,053.3	1,269.2	20.5%
Inventarios	28,465.3	27,982.0	-1.7%
Activo Circulante	19,340.1	18,311.8	-5.3%
Inmuebles, Maquinaria y Equipo - Neto	3,217.9	3,275.6	1.8%
ACTIVO TOTAL	41,136.3	41,443.6	0.7%
Pasivo Financiero de Corto Plazo	4,642.8	4,183.7	-9.9%
Proveedores	4,988.6	3,549.3	-28.9%
Pasivo Circulante	18,467.8	15,713.6	-14.9%
Pasivo Financiero de Largo Plazo	8,912.9	10,046.3	12.7%
Impuestos Diferidos	2,147.8	2,801.4	30.4%
PASIVO TOTAL	31,030.1	30,113.6	-3.0%
CAPITAL CONTABLE TOTAL	10,106.1	11,330.0	12.1%
Otra Información Financiera			
Cuenta por Cobrar a Ingresos	5.2%	6.7%	27.0%
Deuda Neta	10,834.6	11,953.2	10.3%
Deuda Neta / EBITDA (veces)	2.4	2.8	NA
Deuda Neta a Capital	107.2%	105.5%	-1.6%
Apalancamiento (pasivo a capital) (veces)	3.1	2.7	NA
Rotación de Inventarios (días)*	765	795	3.9%
Rotación de Cuenta por Cobrar (días)	19	24	27.0%
Rotación de Proveedores (días)	133	99	-25.1%
Ciclo Operativo (días)	651	720	10.5%
Número de Empleados	25,362	17,552	-30.8%
Precio Promedio (pesos)	334,827	340,236	1.6%

*Incluye Pagos Anticipados



Información selecta de valuación

En millones de pesos al cierre de cada año, excepto donde se indique

	2011	2012	Var. (%)
Ingresos	20,104.8	19,078.3	-5.1%
EBITDA	4,527.2	4,288.2	-5.3%
EBITDA en dólares	324.6	330.7	1.9%
Deuda Neta	10,834.6	11,953.2	10.3%
Acciones Promedio en Circulación	550.6	552.0	NA
Acciones en Circulación al Final del Año	549.4	554.3	NA
Precio de la Acción al Final del Año (pesos)	17.4	15.1	-12.9%
EBITDA por Acción (pesos)	8.2	7.7	-6.1%
Precio / EBITDA (veces)	2.1	2.0	NA
Utilidad por Acción antes de Impuestos (pesos)	4.0	3.6	-10.0%
Utilidad por Acción (pesos)	1.9	1.9	-0.9%
Precio / Utilidad (veces)	7.6	8.0	NA
Valor en Libros por Acción (pesos)	18.4	20.4	11.1%
Precio / VL (veces)	0.9	0.7	NA
Valor de Capitalización de Mercado	9,537.4	8,381.2	-12.1%
Valor de la Empresa	22,206.8	22,134.5	-0.3%
VE / EBITDA (veces)	4.9	5.2	NA



Análisis de resultados operativos

En el 2012, GEO fortaleció su liderazgo en el desarrollo de viviendas de interés social entregando más de 55,485 unidades, manteniendo el liderazgo en participación de mercado con INFONAVIT con un 13.1% en vivienda nueva. Estos resultados fueron posibles gracias al compromiso de brindar calidad de vida y plusvalía a miles de familias mexicanas, posicionándose un paso adelante en la industria de vivienda.

En el 2012, las Ventas registradas fueron por 55,485 unidades entregadas, un decremento de 6.1% respecto a las 59,093 unidades entregadas en el 2011. Los Ingresos disminuyeron 5.1% comparado con 2011, ascendiendo a \$19,078.3 millones de pesos. Por su parte, la Utilidad Bruta reflejó una disminución del 5.3%, finalizando en \$6,046.9 millones de pesos.

En cuanto al Margen Bruto del año 2012, presentó un decremento de 7 puntos base comparado con el resultado del 2011, pasando de 31.8% a 31.7%.

La Utilidad de Operación disminuyó 5.8% para el cierre de año, alcanzando \$3,027.0 millones de pesos con un Margen Operativo de 15.9%, lo que significó un decremento de 12 puntos base contra el año anterior. Para el EBITDA del año, se vio un decremento del 5.3% alcanzando \$4,288.2 millones de pesos y un Margen EBITDA de 22.5%, 4 puntos base menor respecto a 2011.

La Utilidad Antes de Impuestos presentó un decremento de 9.2% respecto al año anterior, cerrando en \$1,981.9 millones de pesos.

Como resultado, la Utilidad Neta para el 2012 fue de \$1,053.4 millones de pesos, lo que representó un decremento de 16.4% comparada con 2011. El margen neto

decreció 75 puntos base respecto al año anterior para terminar en 5.5%. La utilidad por acción (UPA) del año disminuyó 17.2% a \$1.90 pesos desde \$2.29 en el 2011.

A continuación se detallarán los principales resultados operativos:

Ventas

El total de Ventas en el año fue de 55,485 unidades entregadas. Las casas vendidas a través de hipotecas otorgadas por INFONAVIT representaron 75%, FOVISSSTE, Bancos y Sofoles representó 25%.

La distribución de ventas por rango de precios durante el 2012 fue: 16.3% en vivienda económica, 41.1% en vivienda tradicional de bajos ingresos, 25.5% en vivienda tradicional, 13.0% en vivienda tradicional plus, 3.9% en vivienda media y 0.2% en vivienda residencial. Como resultado, la Empresa obtuvo el 82.8% de sus ventas de los segmentos de menores ingresos (económico, tradicional bajo y tradicional).

Precio Promedio

El precio promedio para el 2012 aumentó 1.6% hasta llegar a \$340,236 pesos.

El precio promedio para cada segmento en el 2012 fueron los siguientes:

Económica	\$ 220,224 pesos
Tradicional Bajo	\$ 254,676 pesos
Tradicional	\$ 346,896 pesos
Tradicional Plus	\$ 570,032 pesos
Media	\$ 859,777 pesos
Residencial	\$ 1,591,641 pesos

Ingresos

Los ingresos para 2012 disminuyeron 5.1% comparado con 2011, y ascendieron a \$19,078.3 millones para el año. El precio promedio aumentó un 1.6% para el cierre de año hasta llegar a \$340,236. El 82.8% del total de unidades se concentraron en los tres segmentos de menores ingresos, comparado contra el 82.2% del 2011.

Como parte de las iniciativas comerciales y operativas que apoyan la estrategia, se generaron ingresos adicionales por la venta de 278 locales comerciales alcanzando \$200.2 millones de pesos en el 2012.

Utilidad Bruta

La Utilidad Bruta del año disminuyó 5.3% respecto al 2011 terminando en \$6,046.9 millones de pesos. El Margen Bruto presentó un decremento de 7 puntos base en comparación con el obtenido en el mismo periodo del año anterior, al pasar de 31.8% a 31.7%.

Gastos de Venta, Generales & Administración

Los Gastos de Venta, Generales & Administración presentaron una disminución por 4.8% en el 2012 comparado contra el mismo periodo del año anterior terminando en \$3,019.9 millones de pesos. Por otro lado, la incidencia de Gastos de Administración a Ingresos aumentó 5 puntos base para ubicarse en 15.8% en 2012.

Utilidad de Operación

La utilidad de operación para el año disminuyó 5.8% contra el año anterior, equivalente a \$3,027.0 millones de pesos, con un margen operativo del 15.9%, un decremento de 12 puntos base contra 2011.

EBITDA

El EBITDA del año disminuyó 5.3% comparado con el año anterior y ascendió a \$4,288.2 millones de pesos con un margen EBITDA de 22.5%, lo que representa una disminución de 4 puntos base respecto a 2011.

Resultado Integral de Financiamiento

El Resultado Integral de Financiamiento aumentó 7.0% en 2012 para alcanzar \$1,010.1 millones de pesos.

Utilidad Neta

La Utilidad Neta para 2012 fue de \$1,053.4 millones de pesos, lo que representa una disminución de 16.4% comparada con 2011, con un Margen Neto de 5.5%, lo que representa un decremento de 75 puntos base en el año. Asimismo, la Utilidad por Acción (UPA) del año disminuyó 17.2% a \$1.90 pesos desde \$2.29 en el 2011.

Operaciones del Fondo de Recompra de GEO

Durante el 2012, el fondo de recompra no adquirió ni vendió títulos. De esta forma el número de acciones que el Fondo de Recompra tiene en posición al cierre del año es de 341,924 acciones. Como resultado, el número de acciones en circulación al 31 de diciembre de 2012 es de 554,309,185.

Análisis de la estructura financiera



Efectivo e Inversiones Temporales

El saldo de efectivo al 31 de diciembre de 2012 fue de \$2,276.8 millones, el cual disminuyó 16.3% comparado con los \$2,721.2 millones al 31 de diciembre de 2011.

Cuentas por Cobrar y Cobranza

Las cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2012 se incrementaron en un 20.5% ó \$215.9 millones respecto al cierre de 2011, situándose en \$1,269.2 millones.

Inventarios y Reserva Territorial

El saldo de inventarios al 31 de diciembre de 2012 disminuyó 1.7% a \$27,982.0 millones de pesos, contra el cierre de 2011.

El saldo de Obra en Proceso y Materiales a finales de diciembre de 2012 aumentó \$688.8 millones con respecto al año anterior, un incremento de 3.1%.

Los inventarios totales de Reserva Territorial disminuyeron \$1,172.1 millones, ó un 18.2% contra el cierre de 2011. Al 31 de diciembre de 2012, la reserva territorial de GEO es equivalente a 351,508 viviendas, a través de una combinación de reservas propias, tierra bajo el esquema de *outsourcing*, opciones de compra y los *joint ventures* con Prudential Real Estate Investors y Sólida de Banorte. Con estos esquemas, GEO controla una reserva territorial suficiente para 4.5 años de producción considerando un crecimiento anual constante en unidades.



Deuda Neta y Estructura de Pasivos Financieros

La deuda total al cierre de 2012 se ubicó en \$14,230.0 millones y el indicador de Deuda Neta a EBITDA fue de 2.8 veces. Al cierre de 2012, la deuda se incrementó en \$674.3 millones de pesos contra el año pasado, ó 5.0%.

El perfil de deuda para el 31 de diciembre de 2012 fue de 29.4% de deuda de corto plazo a deuda total, comparado con 34.2% al 31 de diciembre del 2011. Es importante mencionar que el 14.7% de la deuda corresponde a créditos puente hipotecarios, los cuales financian 96 proyectos para la construcción de aproximadamente 48,924 viviendas. El crédito puente se contrata por cada proyecto en específico, y su estructura está ligada al ci-



clo de cada proyecto, donde el pago se realiza a la cobranza de la vivienda.

GEO cuenta con líneas de crédito disponible y sin utilizar por \$7,718 millones de pesos, de los cuales \$3,591 millones corresponden a créditos puente y \$4,127 millones están conformados por créditos para compra de terrenos, créditos directos y arrendamientos financieros. Este acceso a líneas de crédito permite a GEO contar con mayor flexibilidad para el financiamiento de sus operaciones y el refinanciamiento de sus compromisos de corto plazo.

El total de deuda que mantiene la Compañía en dólares al 31 de diciembre de 2012 equivale a \$717 millones

de dólares, de los cuales \$12 corresponden a créditos refaccionarios para adquisición de maquinaria y equipo y \$705 millones de dólares que corresponden a tres bonos a largo plazo. La primera colocación del bono se realizó en septiembre del 2009 por \$250 millones de dólares a 5 años con un cupón fijo de 8.875% y una tasa de rendimiento al vencimiento del 9%. En el primer trimestre del 2012, se pagó el equivalente a \$196 millones de dólares quedando un remanente de \$54 millones de dólares. La segunda corresponde a la colocación del bono que se realizó en junio del 2010 por \$250 millones de dólares a 10 años con un cupón fijo de 9.25% y una tasa de rendimiento al vencimiento del 9.50%. Finalmente, la tercera colocación se realizó a finales de marzo del 2012 por \$400 millones de dólares a 10 años con un cupón fijo de 8.875% y una tasa de rendimiento al vencimiento del 8.875%. El valor de mercado de dichas coberturas al 31 de diciembre del 2012 era de -\$17.6 millones de dólares.

El costo promedio de la deuda en el trimestre se ubicó en 8.89%, tomando en cuenta las tasas equivalentes en pesos de la emisión en dólares.

**Pasivos con Costo al
31 de diciembre de 2012**

	Monto	% del Total	Costo Promedio	Tasa Promedio
Créditos Puente Hipotecarios	2,146.6	15.09%	TIIE + 3.5	8.37%
Créditos Hipotecarios para Compra de Terrenos	697.3	4.90%	TIIE + 3.3	8.17%
Crédito Simple	1,184.8	8.33%	TIIE + 4.3	9.17%
Crédito Refaccionario	97.8	0.69%	TIIE + 3.1	8.00%
Certificados Bursátiles Largo Plazo	400.0	2.81%	TIIE + 3.2	8.04%
Crédito Revolvente	1,200.0	8.43%	TIIE + 4.9	9.80%
Bono Largo Plazo	8,503.5	59.76%	TIIE + 4.1	8.96%
TOTAL	14,230.0	100%	TIIE + 4.1	8.89%

Perfil Corporativo

Corporación GEO (BMV: GEOB y Latibex: XGEO) es la desarrolladora de comunidades de vivienda más grande de México enfocada en los segmentos de bajos ingresos. A través de sus empresas subsidiarias posicionadas en las ciudades más dinámicas del país, GEO está involucrada en todos los aspectos de adquisición de tierra, diseño, desarrollo, construcción, mercadotecnia, comercialización y entrega de viviendas de interés social, principalmente, con una menor exposición en el segmento medio y residencial. GEO es una de las empresas de vivienda más diversificadas en México, operando en 22 estados de la República. En sus más de 39 años de experiencia, GEO ha producido y comercializado más de 600 mil casas y 2.2 millones de mexicanos. El modelo de negocios de GEO se enfoca principalmente en el segmento de interés social y económico, los cuales son apoyados por las políticas gubernamentales y organismos de vivienda como INFONAVIT y FOVISSSTE.

La Empresa fortalece su compromiso con el mercado brindando una mejor calidad de vida y plusvalía, comprometida con el desarrollo de comunidades sostenibles, así como brindar servicios innovadores que generan un valor agregado a cada habitante de una casa GEO. El reconocimiento positivo de la marca Casas GEO y el alto nivel de recordación, son prueba del enfoque de trabajo por otorgar constantes eficiencias en la calidad de productos y servicios.

Desde hace 39 años, GEO se ha enfocado en la vivienda de interés social y sus operaciones cubren 80% de la población mexicana. Durante el 2012, la compañía demostró estar fuertemente posicionada en la base de la pirámide, lo-

grando un 90% de hipotecas provenientes de INFONAVIT y FOVISSSTE. GEO es una de las principales desarrolladoras de vivienda con una participación de mercado ante INFONAVIT del 10.1% en un mercado muy fragmentado, donde el 22% de participación se encuentra entre las seis empresas públicas, y el restante 78% está diluido entre un gran número de constructores. La preferencia del mercado por una casa GEO se demuestra por las más de 600 mil viviendas vendidas desde los inicios de la empresa.

A través de un innovador modelo de negocios y un equipo de trabajo altamente capacitado, el éxito de sus operaciones está cimentado en brindar una mayor calidad y funcionalidad en sus viviendas, enfocados en la generación de plusvalía en el patrimonio de sus clientes.

GEO fue fundada en 1973 en la Ciudad de México, y desde 1994 cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV). Forma parte del selecto grupo de emisoras dentro del Índice de Precios y Cotizaciones (IPyC) de la Bolsa Mexicana de Valores y, desde el 14 de septiembre de 2005, cotiza en el Mercado de Valores Latinoamericanos en Euros (Latibex). GEO cuenta con una única serie accionaria y derechos *Tag-Along* para accionistas minoritarios. GEO se encuentra dentro de las empresas más bursátiles de la BMV. El porcentaje de acciones cotizando libremente en el mercado (float), asciende a 85%, siendo una de las de mayor distribución, y cuenta con las mejores prácticas de gobierno corporativo en el mercado mexicano.



Como parte de la cultura GEO, se cuenta con una gestión socialmente responsable complementando su estrategia de negocio y reflejada en el entorno laboral, calidad en el servicio hacia sus clientes, así como por su participación en proyectos de apoyo comunitario y cuidado al medio ambiente. El reconocimiento como Empresa Socialmente Responsable (ESR) por séptimo año consecutivo demuestra el compromiso asumido con los clientes y sus colaboradores.

Misión

Ser líderes en Calidad de Vida y Plusvalía, con rentabilidad, para nuestros clientes y colaboradores.

Visión

Ser el grupo líder en la Generación de Riqueza en lo Económico, Social y Ambiental, que revoluciona la vivienda social en Comunidades Sostenibles.

- Que brinda satisfactores de bienestar dando TODO POR EL CLIENTE a lo largo de su vida.
- Que es modelo de prácticas de clase mundial.
- Que forma GEOcolaboradores líderes que viven la CULTURA GEO.

Valores

- Colaborador: Ser el número uno en tu especialidad, que trabaja en equipo, institucional, apasionado, íntegro, innovador, orientado al cliente, con responsabilidad social.
- Producto: Ofrecer el mejor lugar a tu alcance.
- Servicio: Asegurar la satisfacción de nuestros clientes en todos los puntos de contacto con la organización.
- Rentabilidad: Maximizar el valor de la empresa en lo económico, social y ambiental.
- Cumplimiento: Dar el resultado comprometido en tiempo, costo, forma y calidad.

Consejo de Administración

El Consejo de Administración de Corporación GEO está conformado actualmente por siete Consejeros Independientes y ocho Consejeros Relacionados, equivalente a un 47% de Consejeros Independientes, excediendo el mínimo de 25% establecido en la Ley del Mercado de Valores. El Consejo de Administración es electo anualmente por la Asamblea General Ordinaria de Accionistas, siendo el órgano responsable de la alta dirección y de la estrategia global de la Compañía.

La tabla siguiente muestra la relación de los actuales consejeros de Corporación GEO, al término del periodo 2012.





CONSEJEROS PROPIETARIOS

CARGO

Luis Orvañanos Lascurain	Presidente
Emilio Cuenca Friederichsen	Consejero
Roberto Orvañanos Conde	Consejero
Íñigo Orvañanos Corcuera	Consejero
Luis Abdeljalek Martínez	Consejero
Raúl Zorrilla Cosío	Consejero
Andrés Caire Obregón	Consejero
Gabriel Gómez Castañares	Consejero
José Carral Escalante	Consejero Independiente
Francisco Gil Díaz	Consejero Independiente
Roberto Alcántara Rojas	Consejero Independiente
Manuel Weinberg López	Consejero Independiente
Tomás Lozano Molina	Consejero Independiente
Alberto Guillermo Saavedra Olavarrieta	Consejero Independiente
Álvaro Gasca Neri	Consejero Independiente
Juan Pablo Rosas Pérez	Secretario

COMITÉ DE AUDITORÍA

CARGO

Álvaro Gasca Neri	Presidente
José Carral Escalante	Vocal
Manuel Weinberg López	Vocal
Tomás Lozano Molina	Vocal

COMITÉ DE PRÁCTICAS SOCIETARIAS

CARGO

Alberto Guillermo Saavedra Olavarrieta	Presidente
Manuel Weinberg López	Vocal
Tomás Lozano Molina	Vocal

Gobierno Corporativo

Corporación GEO, S.A.B. de C.V. es una de las emisoras mexicanas líderes en la aplicación de las mejores prácticas de gobierno corporativo. A partir de 1999, Corporación GEO inició la implementación del Código de Mejores Prácticas Corporativas sugerido por la Bolsa Mexicana de Valores y la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. En el 2012, se encuentra en total cumplimiento con dichos lineamientos establecidos en las operaciones de la Empresa contribuyendo a una mejor integración y funcionamiento de su Consejo de Administración, quien tiene la responsabilidad de trabajar de manera conjunta con los diferentes Comités para la determinación de la estrategia, vigilar la operación y aprobar la gestión de la Empresa.

Algunos lineamientos que destacan en la aplicación de estas prácticas son:

- Completa implementación del Código de Mejores Prácticas recomendado por la BMV y la CNBV.
- Los Comités de Auditoría y de Prácticas Societarias son integrados únicamente por Consejeros Independientes.

- Política de Comunicación y Revelación de Información que promueve la transparencia de la administración, la emisión y revelación responsable de la información con los accionistas y el mercado en general.
- Empresa Socialmente Responsable .
- Implementación de un Código de Ética y Conducta entre sus colaboradores.
- GEO cuenta con una única serie accionaria – Una Acción, Un Voto.
- Primera empresa en México en implementar el Programa de Derechos de Accionistas (*Tag Along Rights*), con el fin de proteger los derechos de los accionistas minoritarios.
- 47% de los miembros del Consejo de Administración son Consejeros Independientes.
- Los Comités de Auditoría y de Prácticas Societarias se reúnen por lo menos cada tres meses.





Marina
Diamante,
Guerrero



Rancho San Juan, Estado de México

Galería de
productos



Hacienda del Jardín, Estado de México

Hacienda del Jardín,
Estado de México

Puerto Esmeralda, Veracruz



La Noria, Coahuila



Las Plazas, Estado de México



Hacienda Las Delicias, Baja California



La Rueda, Querétaro



Pueblos Mágicos, Puebla



Hacienda Las Delicias, Baja California



Villa de Juárez,
Nuevo León



Glosario

BMV Bolsa Mexicana de Valores.

Capital de Trabajo Es la diferencia entre el activo y el pasivo circulante.

CETES Certificados de la Tesorería de la Federación, emitidos por el Banco de México. Al 31 de diciembre de 2012, la tasa de interés fue de 3.91%.

CNBV Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

CONAVI Comisión Nacional de Vivienda.

Deuda Neta Es igual a los pasivos financieros de corto y de largo plazo menos efectivo e inversiones temporales.

EBITDA (Earnings Before Interests, Taxes, Depreciation and Amortization) es calculado sumando la depreciación y gastos financieros capitalizados del periodo a la Utilidad Operativa.

ERP (Enterprise Resource Planning) Sistema de Planeación de Recursos de la Empresa.

FOVISSSTE Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.

Gastos Financieros Capitalizados Son los costos financieros relacionados con la producción, que se capitalizan como costos en lugar de aplicarlos al RIF. Medida utilizada de acuerdo a los estándares internacionales de contabilidad y el esquema US GAAP.

IETU Impuesto Empresarial a Tasa Única.

IFRS Por sus siglas en inglés, International Financial Reporting Standards – Normas Internacionales de Información Financiera.

INFLACIÓN 3.57% acumulada para 2012.

INFONAVIT Instituto del Fondo Nacional de Vivienda para los Trabajadores.

ISR Impuesto Sobre la Renta.

LATIBEX Mercado de Valores Latinoamericanos en Euros, operado por la Bolsa de Madrid.

ONG Organización No Gubernamental

Precio Promedio Se refiere al precio promedio de las viviendas en el período.

Prudential Real Estate Investors (PREI) Es líder global en el negocio de administración de inversiones en bienes raíces, subsidiaria de Prudential Financial, Inc.

PTU Participación de los Trabajadores en las Utilidades de la Empresa

Resultado Integral del Financiamiento Es el monto obtenido por la suma de productos y gastos financieros, la pérdida o ganancia monetaria y la pérdida o ganancia cambiaria de la empresa.

Rotación de Cuenta por Cobrar (días) Equivale a cuentas por cobrar dividida entre el total de ingresos multiplicada por 365.

Rotación de Inventarios (días) Equivale a inventarios más reserva territorial dividida entre el costo de ventas multiplicada por 365.

Rotación de Proveedores (días) Equivale a proveedores dividido entre el costo de ventas, multiplicado por 365.

Salario Mínimo De acuerdo con la ley mexicana, es el salario mínimo que recibe un trabajador por día trabajado. Al 31 de diciembre de 2012 ascendía a \$1,870 pesos por mes.

SHF Sociedad Hipotecaria Federal.

SOFOL Sociedades Financieras de Objeto Limitado.

TACC Tasa Anual de Crecimiento Compuesto.

TIIE Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio definida por el Banco de México. Al 31 de diciembre de 2012 la TIIE fue de 4.85%

UDIS Unidades de Inversión.

Utilidades por Acción Las Utilidades por Acción se calculan dividiendo la utilidad neta entre el número de acciones promedio en circulación durante un año, de acuerdo con las Normas de Información Financiera.

Vivienda Económica Precio de venta hasta \$242,539 pesos.

Vivienda Tradicional Bajo Ingreso Precio de venta mayor a \$242,539 pesos y hasta \$299,383 pesos.

Vivienda Tradicional Precio de venta mayor a \$299,383 pesos y hasta \$435,811 pesos.

Vivienda Tradicional Plus Precio de venta mayor a \$435,811 pesos y hasta \$710,562 pesos.

Vivienda Media Precio de venta mayor a \$710,562 pesos y hasta \$1'400,281 pesos.

Vivienda Residencial Precio de venta mayor a \$1'400,281 pesos.

Estados financieros consolidados auditados

- 33** Dictamen de los auditores independientes
- 34** Estados consolidados de posición financiera
- 35** Estados consolidados de utilidad integral
- 36** Estados consolidados de variaciones en el capital contable
- 37** Estados consolidados de flujos de efectivo
- 38** Notas a los estados financieros consolidados

Dictamen de los auditores independientes

Al Consejo de Administración y Accionistas de Corporación Geo, S.A.B. de C.V.

Reporte de los estados financieros consolidados

Hemos efectuado las auditorías de los estados financieros consolidados adjuntos de Corporación Geo, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias (la Entidad), los cuales comprenden los estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2012 y 2011 y 1 de enero de 2011 (fecha de transición), y los estados consolidados de utilidad integral, de variaciones en el capital contable y de flujos de efectivo por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2012 y 2011, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la administración de la Entidad sobre los estados financieros consolidados

La administración de la Entidad es responsable por la preparación y la presentación razonable de estos estados financieros consolidados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, así como del control interno que la administración de la Entidad determina necesario para poder preparar los estados financieros consolidados para que se encuentren libres de errores importantes, debido a fraude o error.

Responsabilidad de los Auditores Independientes

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros consolidados con base en nuestras auditorías. Hemos realizado las auditorías de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planeemos y realicemos las auditorías de tal manera que permitan obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados están libres de errores importantes.

Una auditoría consiste en ejecutar procedimientos para obtener evidencia de auditoría que soporte las cifras y revelaciones de los estados financieros consolidados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio de los auditores, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores importantes en los estados financieros consolidados, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar dicha evaluación de riesgos, los auditores consideran el control interno para la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados de la Entidad, con el propósito de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de emitir una opinión sobre la efectividad del control interno de la Entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de lo adecuado de las políticas contables utilizadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables efectuadas por la administración de la Entidad, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros en su conjunto.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de Corporación Geo, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2012 y 2011 y 1 de enero de 2011 (fecha de transición), así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2012 y 2011, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Énfasis de un asunto

Como se describe en la Nota 2, la administración de la Entidad adoptó las Normas Internacionales de Información Financiera el 1 de enero de 2011. Dicha adopción tuvo efectos en los importes previamente reportados en los estados financieros de la Entidad los cuales fueron presentados y preparados con base en las Normas de Información Financiera Mexicanas. Los efectos de la transición a Normas Internacionales de Información Financiera se presentan en la Nota 35. Este párrafo no modifica nuestra opinión respecto a la razonabilidad de estos estados financieros consolidados.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



C. P. C. Juan José Mondragón Martínez
18 de febrero de 2013

Estados consolidados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011 (fecha de transición 1 de enero de 2011)

(En miles de pesos)

	Nota	2012	2011	Fecha de transición
Activos:				
Activo circulante				
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	7	\$ 2,276,838	\$ 2,721,166	\$ 2,228,429
Cuentas por cobrar a clientes y documentos por cobrar	8	1,269,192	1,053,315	525,299
Inventarios inmobiliarios	9	13,118,356	14,182,833	13,893,782
Pagos anticipados y otros activos	10	1,647,393	1,382,828	1,172,734
Total de activo circulante		18,311,779	19,340,142	17,820,244
Activo a largo plazo				
Inventarios inmobiliarios	9	14,863,608	14,282,502	9,546,181
Propiedades de inversión	11	3,223,022	1,967,772	1,689,087
Inversión en asociadas y fideicomisos	12	337,849	441,694	492,387
Propiedades, planta, maquinaria y equipo	13	3,275,577	3,217,908	2,838,075
Otros activos	14	1,431,743	1,456,457	1,018,856
Instrumentos financieros derivados	21	-	429,778	-
Total de activo a largo plazo		23,131,799	21,796,111	15,584,586
Total de activo		\$ 41,443,578	\$ 41,136,253	\$ 33,404,830
Pasivos y capital contable				
Pasivo circulante				
Préstamos de instituciones financieras	15	\$ 3,526,490	\$ 3,985,688	\$ 2,486,571
Porción circulante de la deuda a largo plazo	18	657,201	657,135	296,647
Porción circulante de arrendamientos financieros	19	162,063	70,535	42,335
Porción circulante de incentivos de maquinaria diferidos	32	71,388	76,720	-
Obligaciones garantizadas por contratos de derechos de crédito futuros	17	4,651,599	3,353,372	2,983,396
Beneficios directos a los empleados		17,256	37,665	67,129
Cuentas por pagar a proveedores de terrenos		223,707	797,145	894,747
Cuentas por pagar a proveedores		3,325,557	4,191,437	3,155,070
Anticipos de clientes		1,176,368	2,678,725	2,955,128
Impuestos, provisiones, gastos acumulados y otros	16	1,807,292	2,490,741	1,899,976
Impuesto sobre la renta		94,686	128,590	45,165
Total de pasivo circulante		15,713,607	18,467,753	14,826,164
Pasivo a largo plazo				
Deuda	18	10,046,332	8,912,915	6,297,622
Proveedores de terrenos		68,956	194,727	555,303
Arrendamientos financieros	19	418,325	327,028	157,764
Incentivos de maquinaria diferidos	32	472,368	639,335	-
Obligaciones por beneficios al retiro	22	33,483	20,610	50,023
Instrumentos financieros derivados	21	317,080	-	681,760
Impuesto a la utilidad por pagar		242,124	319,952	443,286
Impuestos a la utilidad diferidos	29	2,801,351	2,147,785	1,532,979
Total de pasivo a largo plazo		14,400,019	12,562,352	9,718,737
Total de pasivo		30,113,626	31,030,105	24,544,901
Capital contable				
Capital aportado	24	124,502	124,502	123,475
Prima en suscripción de acciones		1,054,690	933,723	817,486
Reserva para recompra de acciones		991,445	867,918	974,434
Utilidades acumuladas		7,315,277	6,261,858	5,001,368
Capital contable atribuible a la participación controladora		9,485,914	8,188,001	6,916,763
Participación no controladora	25	1,844,038	1,918,147	1,943,166
Total de capital contable		11,329,952	10,106,148	8,859,929
Total Pasivos y capital contable		\$ 41,443,578	\$ 41,136,253	\$ 33,404,830



Arq. Luis Orvañanos Lascuirain

Presidente del Consejo de Administración y Director General



C.P. Daniel Alejandro Gelové Gómez

Director General Adjunto de Administración



C.P. Saúl H. Escarpullí Gómez

Director General Adjunto de Finanzas



Lic. Jorge Isaac Garcidueñas de la Garza

Director Corporativo Legal

Estados consolidados de utilidad integral

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2012 y 2011

(En miles de pesos, excepto por la utilidad básica por acción que se expresa en pesos)

	Nota	2012	2011
Ingresos por ventas inmobiliarias		\$ 19,078,310	\$ 20,104,821
Costos por ventas inmobiliarias		(13,031,420)	(13,718,533)
Utilidad bruta		6,046,890	6,386,288
Gastos de venta		(1,583,732)	(1,624,125)
Gastos generales y de administración		(1,554,870)	(1,574,665)
Otros ingresos	28	118,746	26,832
		(3,019,856)	(3,171,958)
Utilidad de operación		3,027,034	3,214,330
Ingresos financieros		49,662	90,569
Costos financieros (Neto de intereses capitalizados por \$952,626 y \$938,700 , respectivamente)	27	(1,198,086)	(924,340)
Ganancia (pérdida) por diferencias en tipos de cambio		195,582	(40,759)
(Pérdida) por valuación de instrumentos financieros derivados	21	(57,301)	(69,531)
		(1,010,143)	(944,061)
Método de participación en los resultados de asociadas		(35,000)	(87,034)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		1,981,891	2,183,235
Impuestos a la utilidad	29	(653,566)	(599,286)
Utilidad neta e integral consolidada		\$ 1,328,325	\$ 1,583,949
Utilidad neta integral atribuible a:			
Participación controladora		\$ 1,053,419	\$ 1,260,490
Participación no controladora		274,906	323,459
Utilidad neta integral consolidada		\$ 1,328,325	\$ 1,583,949
Resultado por acción			
Utilidad por operaciones continuas por acción		\$ 2.40	\$ 2.88

Estados consolidados de variaciones en el capital contable

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2012 y 2011
(En miles de pesos)

	Capital social	Prima en emisión de acciones	Resultados acumulados Reserva para recompra de acciones	Utilidades acumuladas	Total participación controladora	Participación no controladora	Total
Saldos al 1 de enero de 2011 (fecha de transición)	\$ 123,475	\$ 817,486	\$ 974,434	\$ 5,001,368	\$ 6,916,763	\$ 1,943,166	\$ 8,859,929
Aportación de la participación no controladora	-	-	-	-	-	700,392	700,392
Retiro de la participación no controladora	-	-	-	-	-	(1,048,870)	(1,048,870)
Capital por plan de acciones	1,027	-	-	-	1,027	-	1,027
Valor razonable por plan de acciones	-	116,237	-	-	116,237	-	116,237
Recompra de acciones	-	-	(1,027)	-	(1,027)	-	(1,027)
Recompra de acciones propias	-	-	(105,489)	-	(105,489)	-	(105,489)
Utilidad integral del año	-	-	-	1,260,490	1,260,490	323,459	1,583,949
Saldos al 31 de diciembre de 2011	124,502	933,723	867,918	6,261,858	8,188,001	1,918,147	10,106,148
Prima en suscripción de acciones	-	120,967	-	-	120,967	-	120,967
Aportación de la participación no controladora	-	-	-	-	-	632,803	632,803
Retiro de la participación no controladora	-	-	-	-	-	(981,818)	(981,818)
Recompra de acciones propias	-	-	123,527	-	123,527	-	123,527
Utilidad integral del año	-	-	-	1,053,419	1,053,419	274,906	1,328,325
Saldos al 31 de diciembre de 2012	\$ 124,502	\$ 1,054,690	\$ 991,445	\$ 7,315,277	\$ 9,485,914	\$ 1,844,038	\$ 11,329,952

Estados consolidados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2012 y 2011
(En miles de pesos)

	Nota	2012	2011
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		\$ 1,981,891	\$ 2,183,235
Ajustes por:			
Ganancia por revaluación de propiedades de inversión	28	(65,805)	-
Depreciación y amortización de activos a largo plazo		422,873	397,710
Incentivos de maquinaria diferidos		(72,915)	(93,182)
Ganancia en venta de propiedades, planta y equipos		-	(74,340)
Pérdida por valuación de instrumentos financieros derivados		57,301	69,531
Costos financieros reconocidos en resultados		1,198,086	924,340
(Ganancia) pérdida por valor razonable del plan de acciones		-	116,237
Ganancia en recompra de acciones		-	(1,027)
Utilidad en venta de asociada		(1,225)	-
Participación en asociadas		35,000	87,034
Pérdida por diferencias en tipo de cambio		64,920	24,353
		3,620,126	3,633,891
Cambios en el capital de trabajo			
(Incremento) decremento en:			
Cuentas por cobrar a clientes y documentos por cobrar	6	(374,594)	(526,913)
Inventarios inmobiliarios	6	(1,611,804)	(4,667,277)
Pagos anticipados y otros activos		(78,943)	130,955
(Decremento) incremento:			
Cuentas por pagar a proveedores	6	(645,643)	859,191
Anticipos de clientes		(1,502,357)	(278,261)
Impuestos, gastos acumulados y otros	6	458,607	485,997
Efectivo recibido por incentivos de maquinaria diferidos		-	809,237
Impuestos a la utilidad pagados		(77,828)	(45,445)
Pagos provisionales de impuestos a la utilidad efectuados		(233,052)	(318,087)
Beneficios a los empleados		12,873	(29,413)
Flujo neto de efectivo generado en actividades de operación		(432,615)	53,875
Flujos de efectivo de actividades de inversión:			
Adquisición de otros activos		(20,466)	(556,566)
Adquisición de propiedades, planta y equipo		(182,925)	(700,785)
Inversión en asociadas y fideicomisos		(2,799)	(155,179)
Rembolso de asociadas y fideicomisos		1,939	16,643
Adquisición de subsidiaria – Neto de efectivo		-	37,013
(Bajas) ventas de propiedades, planta y equipo y otros activos		(47,407)	765,739
Flujo neto de efectivo de actividades de inversión		(251,658)	(593,135)
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:			
Efectivo recibido por préstamos obtenidos		15,455,430	16,761,709
Pago de préstamos		(14,156,508)	(13,722,219)
Capital adicional para la compra de acciones		-	1,027
Costos por recompra de acciones propias		123,527	(105,489)
Instrumentos financieros derivados		-	(26,943)
Intereses pagados		(2,070,679)	(1,796,687)
Efectivo recibido por obligaciones garantizadas por contratos de derechos de crédito futuros		13,642,673	7,719,664
Pago de obligaciones garantizadas por contratos de derechos de crédito futuros		(12,344,446)	(7,349,688)
Pago de arrendamientos financieros		(182,004)	(100,899)
Retiro de la participación no controladora		(981,818)	(1,048,870)
Aportación de la participación no controladora		632,803	700,392
Prima en suscripción de acciones		120,967	-
Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento		239,945	1,031,997
(Disminución) incremento neto de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido		(444,328)	492,737
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del período		2,721,166	2,228,429
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del período		\$ 2,276,838	\$ 2,721,166

Notas a los estados financieros consolidados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011 (fecha de transición)
(En miles de pesos)

1. Actividades

Corporación Geo, S. A. B. de C. V. y en conjunto con sus subsidiarias consolidadas, (la Entidad o GEO) está constituida en México, bajo la forma de Sociedad Anónima Bursátil de Capital Variable y tienen como principal actividad la promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas, principalmente de interés social (desarrollos inmobiliarios).

Oficinas principales

El domicilio principal de los negocios de la Entidad está ubicado en Margaritas 433, Colonia Ex-Hacienda de Guadalupe Chimalistac, 01050 en la Ciudad de México, Distrito Federal. Teléfono: (55) 5480-5000 y número de fax: (55) 5554-6064, sus direcciones de internet www.casasgeo.com y www.corporaciongeo.com.

Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2011, fueron los últimos preparados bajo las Normas de Información Financiera Mexicanas (NIF), los cuales pueden encontrarse a solicitud en las oficinas y direcciones descritas anteriormente.

2. Bases de presentación

Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera

A partir del 1 de enero de 2012 la Entidad adoptó las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS, por sus siglas en inglés, en adelante IFRS, IAS ó NIC) y sus adecuaciones e interpretaciones emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés), en vigor al 31 de diciembre de 2012; consecuentemente la Entidad aplico la IFRS 1, Adopción inicial de las Normas Internacionales de Información Financiera. Estos estados financieros consolidados han sido preparados de conformidad con las normas e interpretaciones emitidas y efectivas a la fecha de los mismos.

- Transición a IFRS

Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2011 fueron los últimos preparados conforme a NIF, dichos informes difieren en algunas áreas respecto a las IFRS. En la preparación de los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2012 y 2011 y por los años que terminaron en esas fechas, la administración de la Entidad ha modificado ciertos métodos de presentación contable y de valuación aplicados en las normas contables de los estados financieros consolidados de NIF para cumplir con IFRS. Las cifras comparativas al 31 de diciembre 2011 y por el año que terminó en esa fecha fueron modificadas para reflejar estas adopciones.

Las conciliaciones y descripciones de los efectos de la transición de NIF a IFRS en los estados consolidados de posición financiera, de resultado integral y de flujos de efectivo se explican en la Nota 35.

3. Bases de medición

Los estados financieros consolidados han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por: a) las propiedades de inversión, b) y ciertos pasivos financieros a largo plazo denominados en moneda extranjera los cuales cuentan con una cobertura de valor razonable, y se valúan a valor razonable. El costo histórico generalmente está basado en el valor razonable, como se explica a mayor detalle en las políticas contables más adelante:

i. Costo histórico

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de activos.

ii. Valor razonable

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación.

a. Consolidación de estados financieros

Los estados financieros consolidados incluyen los de GEO y los de sus subsidiarias, así como de los fideicomisos sobre los cuales tiene control. Los saldos y operaciones importantes entre las entidades consolidadas han sido eliminados en estos estados financieros consolidados. Se determina que existe control cuando la Entidad tiene el poder para gobernar las políticas financieras y operativas de una entidad para obtener utilidades de sus operaciones.

Los resultados de las compañías adquiridas o vendidas durante el año están incluidos en los estados consolidados de utilidad integral desde la fecha de su adquisición o hasta la fecha de venta, según sea el caso.

En caso de haber sido necesario, ciertos ajustes fueron hechos en los estados financieros de las subsidiarias para asegurar que sus políticas contables están alineadas a las de GEO.

Los cambios en las inversiones de subsidiarias GEO que no generaron un incremento o pérdida de control se contabilizaron en las subsidiarias como una transacción de capital. La participación no controladora se ajusta para reflejar su valor como resultado de un cambio en la participación del mismo. El valor razonable de la contraprestación pagada en exceso o déficit del valor de la participación no controladora adquirida en dicha compra se reconoce directamente como parte de la participación controladora en el capital contable.

La inversión en asociadas y en Fideicomisos no consolidados se valúan conforme al método de participación.

Fideicomisos – La Entidad ha celebrado contratos de fideicomiso con la finalidad de desarrollar ciertos proyectos inmobiliarios. Estas entidades son consideradas entidades de propósito específico (EPE's) sobre las cuales la Entidad tiene participación variable y ejerce control, por lo que estos fideicomisos son consolidados en los estados financieros de la Entidad. La inversión de interés no controlado en dichas EPE's se presenta en los estados financieros consolidados en el rubro de "participación no controladora". Los fideicomisos más importantes en los estados financieros consolidados, se muestran en la Nota 38.

Cambios en las participaciones de la Entidad en subsidiarias existentes

Con fecha 30 de abril de 2012, la Entidad celebró una asociación con el International Finance Corporation (IFC) – miembro del Banco Mundial, para la construcción de prefabricados de concreto de las plantas Alpha. Derivado de esta asociación, el IFC realizó una aportación en efectivo por \$342,876, lo que le da derecho de participar en la subsidiaria Administradora Alpha, S. A. P. I. de C. V. en un 16.7%. Esta operación generó una prima en emisión de acciones por \$120,967, netos y un componente de pasivo por \$18,000. Adicionalmente, con fecha 22 de junio de 2012, Administradora Alpha, S.A. de C.V., cambió su régimen legal a Sociedad Anónima de Promotora de Inversión de Capital Variable (S. A. P. I. de C. V.).

Con el objetivo de incrementar las ventas de viviendas en el Distrito Federal, el 30 de noviembre de 2011 la Entidad adquirió un 50% adicional de las acciones comunes con derecho a voto de GEO ICASA, S.A. de C.V. (GEO ICASA), sobre las cuales previamente poseía el 50%.

El costo de adquisición de GEO ICASA fue de \$58,913, habiéndose entregado en intercambio 685 acciones ordinarias de Grupo Punta Condesa, S.A. de C.V. (Compañía asociada previo a esta transacción), valuadas en \$58,913. El valor de estas acciones fue determinado con base en el valor razonable a la fecha de adquisición de GEO ICASA.

Las demás revelaciones requeridas por la IFRS 3 "Combinación de negocios", no se consideran significativas.

- b. Moneda funcional y de reporte** – Estos estados financieros consolidados están presentados en miles de pesos mexicanos, la cual es la moneda funcional de la Entidad.
- c. Utilidad antes de impuestos** – Se incluye este renglón en los estados consolidados de resultados que se presentan ya que contribuye a un mejor entendimiento del desempeño económico y financiero de la Entidad.

4. Juicios contables críticos y fuentes clave para la estimación de incertidumbres

En la aplicación de las políticas contables de la Entidad, la administración de la Entidad debe hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre los importes de activos y pasivos. Las estimaciones y supuestos asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes. Los resultados reales podrían diferir de dichas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos subyacentes se revisan sobre una base periódica. Los ajustes a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

Las siguientes son las transacciones en las cuales la administración ha ejercido juicio profesional, diferente a las fuentes de incertidumbre que se mencionan más adelante, en el proceso de la aplicación de las políticas contables y que tienen un impacto importante en los montos registrados en los estados financieros consolidados:

Valor en libros de los inventarios inmobiliarios

Para evaluar el valor en libro de los inventarios inmobiliarios, GEO realiza estimaciones de los precios de venta, de los costos y los márgenes de utilidad de los diferentes proyectos o promociones en los cuales se encuentra desarrollando para efectos de determinar cualquier deterioro a dichos inventarios para asegurarse que los mismos se encuentren valuados al menor de costo o valor neto de realización. A la fecha de estos estados financieros consolidados GEO ha realizado estas estimaciones y no ha registrado ningún deterioro fuera del de las condiciones normales del negocio.

Reconocimiento de ingresos

La Entidad reconoce ingresos al transferir a sus clientes los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de los bienes inmuebles y no mantiene control sobre los inventarios inmobiliarios. La administración de la Entidad considera los criterios detallados en la NIC 18 – "Ingresos".

Contabilidad de cobertura y valor razonable de Instrumentos Financieros Derivados

- La Entidad reconoce ciertos instrumentos financieros derivados que se contrataron con la finalidad de cubrir riesgos y cumplen con todos los requisitos de contabilidad de cobertura, como lo son la documentación de la designación de la cobertura cuando el instrumento es contratado, describiendo el objetivo de la operación de cobertura, las características, el tratamiento contable y la forma en que la eficacia del instrumento será medido.
- La Entidad reconoce todos sus activos y pasivos relacionados con los instrumentos financieros derivados a valor razonable en los estados consolidados de posición financiera, independientemente del propósito de su tenencia. El valor razonable se determina con base en precios de mercados reconocidos y cuando no cotizan en un mercado, se determina con base en técnicas de valuación aceptadas en el ámbito financiero.

Costos estimados por completar

- La administración realiza una estimación para determinar y reconocer la provisión para solventar los gastos de mantenimiento y desmantelamiento, que afecta los resultados del año.
- La administración realiza una estimación para determinar y reconocer la obligación adquirida por la construcción de diversas obras de beneficio a las localidades, tales como escuelas, parques, clínicas, etc., en donde se encuentran sus proyectos como parte de las licencias y autorizaciones, de conformidad con las regulaciones vigentes en cada localidad, estas erogaciones forman parte de los presupuestos de cada proyecto.

Las fuentes de incertidumbre clave en las estimaciones efectuadas a la fecha del estado de posición financiera, y que tienen un riesgo significativo de derivar en un ajuste en los valores en libros de activos y pasivos durante el siguiente período financiero, son como sigue:

- La Entidad tiene pérdidas fiscales por recuperar acumuladas, por las cuales tiene que evaluar la recuperabilidad previo al reconocimiento de un activo por impuesto sobre la renta a las utilidades diferidas. Asimismo, ha tomado ciertas posiciones fiscales inciertas, por las cuales tiene que evaluar si registra un pasivo derivado de estas.
- Para efectos de determinar el impuesto a la utilidad diferido, la Entidad debe realizar proyecciones fiscales para determinar si la Entidad será causante del Impuesto Empresarial a Tasa Única (IETU) o Impuesto Sobre la Renta (ISR), y así determinar el impuesto que se espera causar y que sirve de base en la determinación del impuesto a la utilidad diferido.
- La Entidad cuenta con tierra sin desarrollar, la cual fue adquirida con fines especulativos, o en su caso ha decidido reclasificar de inventarios inmobiliarios a propiedades de inversión, dicha tierra no se utilizará para la construcción de vivienda, esta tierra cumple con los criterios para ser clasificada como propiedades de inversión. La Entidad ha elegido valorar estas propiedades de inversión a su valor razonable.

5. Resumen de las principales políticas contables

Los estados financieros consolidados adjuntos cumplen con las IFRS emitidas por el IASB. Su preparación requiere que la administración de la Entidad efectúe ciertas estimaciones y utilice determinados supuestos para valorar algunas de las partidas de los estados financieros consolidados y para efectuar las revelaciones que se requieren en los mismos. Sin embargo, los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones. La administración de la Entidad, aplicando el juicio profesional, considera que las estimaciones y supuestos significativos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias (Ver Nota 4). Las principales políticas contables seguidas por la Entidad son las siguientes:

Activos financieros

Los activos financieros se reconocen cuando la Entidad se convierte en una parte de las disposiciones contractuales de los instrumentos.

Los activos financieros se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos financieros (distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o reducen del valor razonable de los activos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos financieros a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

Los activos financieros se clasifican dentro de las siguientes categorías: activos financieros de valor razonable cuyos cambios en valor afectan los resultados del período, inversiones conservadas al vencimiento, activos financieros disponibles para su venta y cuentas por cobrar (FVTPL, por sus siglas en inglés). La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento de su reconocimiento inicial. Todas las compras o ventas de activos financieros realizadas de forma habitual son aquellas compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de los activos dentro del marco de tiempo establecido por norma o costumbre en dicho mercado. Los activos financieros que tiene la Entidad son de la categoría cuentas y documentos por cobrar.

Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo y sujetos a riesgos poco significativos de cambios en valor. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable; las fluctuaciones en su valor se reconocen en los resultados del período. Los equivalentes de efectivo están representados principalmente por inversiones en Certificados de la Tesorería de la Federación, fondos de inversión y mesa de dinero. El efectivo restringido representa los fondos depositados en fideicomisos y fondos destinados para cubrir las llamadas de márgenes de los instrumentos financieros derivados.

Cuentas y documentos por cobrar

Las cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar con pagos fijos o determinables, que no se negocian en un mercado activo, se clasifican como cuentas por cobrar. Las cuentas por cobrar mayores a un año se valúan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos cualquier deterioro. Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto por las cuentas por cobrar a corto plazo en caso de que el reconocimiento de intereses sea poco importante.

La Entidad da de baja una cuenta por cobrar únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Entidad no transfiere ni retiene substancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Entidad reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar. Si la Entidad retiene substancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Entidad continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un pasivo por los recursos recibidos.

Método de interés efectivo

El método de interés efectivo es un método de cálculo del costo amortizado de un instrumento financiero y de la distribución del ingreso o costo financiero a lo largo del período cubierto por dicho instrumento. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos de efectivo futuros que se estima cobrar o pagar (incluyendo comisiones y gastos pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, costos de transacción y otras primas o descuentos) a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero, o, cuando sea adecuado, en un período más corto, al importe neto en libros del activo o pasivo financiero a la fecha de reconocimiento inicial.

El ingreso o costo se reconoce sobre la base del interés efectivo para aquellos instrumentos financieros distintos de los activos y pasivos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados.

Deterioro de activos financieros

Los activos financieros distintos a los activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, se sujetan a pruebas para efectos de deterioro al final de cada periodo sobre el cual se informa. Se considera que los activos financieros están deteriorados, cuando existe evidencia objetiva que, como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo financiero, los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero han sido afectados.

Para los instrumentos de capital cotizados y no cotizados en un mercado activo clasificados como disponibles para su venta, un descenso significativo o prolongado del valor razonable de los valores por debajo de su costo, se considera que es evidencia objetiva de deterioro.

Para todos los demás activos financieros, la evidencia objetiva de deterioro podría incluir:

- Dificultades financieras significativas del emisor o contraparte;
- Incumplimiento en el pago de los intereses o el principal;
- Es probable que el prestatario entre en quiebra o en una reorganización financiera; o
- La desaparición de un mercado activo para el activo financiero debido a dificultades financieras.

La Entidad tiene la política de registrar una estimación para cuentas de cobro dudoso con base en un análisis sobre la antigüedad de las cuentas por cobrar. Para las cuentas por cobrar que presenten una antigüedad de entre 90 y 120 días, se reconoce una estimación con base en importes irrecuperables determinados por experiencias de incumplimiento de la contraparte y un análisis de su posición financiera actual mediante flujos prospectivos de efectivo. El importe de la pérdida por deterioro que se reconoce es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los cobros futuros, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Para los activos financieros que se registran al costo amortizado, el importe de la pérdida por deterioro que se reconoce es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los cobros futuros, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Para los activos financieros que se contabilicen al costo, el importe de la pérdida por deterioro se calcula como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos futuros de efectivo estimados, descontados a la tasa actual del mercado de cambio de un activo financiero similar. Tal pérdida por deterioro no se revertirá en los periodos posteriores.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente para todos los activos financieros, excepto para las cuentas por cobrar a clientes, donde el valor en libros se reduce a través de una cuenta de estimación para cuentas de cobro dudoso. Cuando se considera que una cuenta por cobrar es incobrable, se elimina contra la estimación. La recuperación posterior de los montos previamente eliminados se convierte en créditos contra la estimación. Los cambios en el valor en libros de la cuenta de la estimación se reconocen en los resultados.

La Entidad deja de reconocer un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Entidad no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Entidad reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar. Si la Entidad retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, La Entidad continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo colateral por los recursos recibidos.

En la baja de un activo financiero en su totalidad, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir y la ganancia o pérdida acumulada que haya sido reconocida en otros resultados integrales y resultados acumulados se reconocen en resultados.

En la baja de un activo financiero que no sea en su totalidad (por ejemplo, cuando la Entidad retiene una opción para recomprar parte de un activo transferido), la Entidad distribuye el importe en libros previo del activo financiero entre la parte que continúa reconociendo en virtud de la implicación continuada, y la parte que ya no reconoce sobre la base de los valores razonables relativos de dichas partes en la fecha de la transferencia. La diferencia entre el importe en libros imputable a la parte que ya no se reconoce y la suma de la contraprestación recibida por la parte no reconocida y cualquier ganancia o pérdida acumulada que le sea asignada que haya sido reconocida en otros resultados integrales se reconoce en el resultado del ejercicio. La ganancia o pérdida acumulada que haya sido reconocida en otros resultados integrales se distribuirá entre la parte que continúa reconociéndose y la parte que ya no se reconocen sobre la base de los valores razonables relativos de dichas partes.

a. Inventarios inmobiliarios – El inventario inmobiliario se valúa al menor de su costo o valor neto de realización. Las parcelas de tierra sin desarrollar son sujetas a pruebas de deterioro si existen indicios de que su valor no se recuperará. El inventario inmobiliario incluye todos los costos directos del terreno, materiales, desarrollo y costos de construcción, incluyendo costos de subcontratos y costos indirectos relacionados con el desarrollo de la construcción, como sueldos, reparaciones y depreciación y otros incurridos durante la etapa de desarrollo.

La Entidad capitaliza los intereses provenientes de créditos puente hipotecario y otros financiamientos relacionados con el proceso de construcción en los inventarios inmobiliarios. El costo de ventas de los inventarios inmobiliarios es determinado y prorrateado con base a costos totales de las promociones o proyectos, el cual es llevado a resultados una vez que se entrega la vivienda.

Los tiempos de construcción de los desarrollos inmobiliarios varían dependiendo del tipo de vivienda, ya sea de interés social o medio residencial.

b. Inversión en asociadas y fideicomisos – Una asociada o fideicomiso son entidades sobre la cual la Entidad tiene influencia significativa, y que no constituyen una subsidiaria ni una participación en un negocio conjunto. Influencia significativa es el poder de participar en decidir las políticas financieras y de operación de la entidad en la que se invierte, pero no implica un control o control conjunto sobre esas políticas.

Los resultados y los activos y pasivos de las entidades asociadas, fideicomisos y otras son incorporados a los estados financieros utilizando el método de participación, excepto si la inversión es clasificada como mantenida para su venta, en cuyo caso se contabiliza conforme a la IFRS 5 *Activos No Corrientes Mantenedos para la Venta y Operaciones Discontinuas*. Conforme al método de participación, las inversiones en entidades asociadas se contabilizan en el estado consolidado de posición financiera al costo, ajustado por cambios posteriores a la adquisición por la participación de la Entidad en los activos netos de la entidad asociada, menos cualquier deterioro en el valor de las inversiones en lo individual. Las pérdidas de una entidad asociada en exceso a la participación de la Entidad en la misma (la cual incluye cualquier inversión a largo plazo que, en sustancia, forme parte de la inversión neta de la Entidad en la entidad asociada) se reconocen siempre y cuando la Entidad haya contraído alguna obligación legal o implícita o haya hecho pagos en nombre de la asociada.

Cualquier exceso en el costo de adquisición sobre la participación de la Entidad en el valor razonable neto de los activos, pasivos y pasivos contingentes identificables de la entidad asociada reconocido a la fecha de adquisición, se reconoce como crédito mercantil. El crédito mercantil se incluye en el valor en libros de la inversión y es evaluado por deterioro como parte de la inversión. Cualquier exceso en la participación de la Entidad en el valor razonable neto de los activos, pasivos y pasivos contingentes identificables sobre el costo de adquisición, luego de su revaluación, se reconoce inmediatamente en resultados.

Los requerimientos de IAS 39 se aplican para determinar si es necesario reconocer una pérdida por deterioro con respecto a la inversión de la Entidad en una asociada. Cuando es necesario, se prueba el deterioro del valor en libros total de la inversión (incluyendo el crédito mercantil) de conformidad con IAS 36 *Deterioro de Activos* como un único activo, comparando su monto recuperable (mayor entre valor en uso y valor razonable menos costo de venta) contra su valor en libros. Cualquier pérdida por deterioro reconocida forma parte del valor en libros de la inversión. Cualquier reversión de dicha pérdida por deterioro se reconoce de conformidad con IAS 36 en la medida en que dicho monto recuperable de la inversión incrementa posteriormente.

Al disponer de una asociada, fideicomiso y otras que resultan en que la Entidad pierda influencia importante sobre la misma, cualquier inversión retenida se mide a valor razonable a dicha fecha y se considera como su valor razonable al momento del reconocimiento inicial como activo financiero de conformidad con IAS 39. La diferencia entre el valor en libros anterior de la asociada atribuible a la participación retenida y su valor en libros se incluye en la determinación de la ganancia o pérdida por disposición de la asociada. Adicionalmente, la Entidad contabiliza todos los montos previamente reconocidos en otros resultados integrales en relación con dicha asociada con la misma base que se requeriría si dicha asociada hubiese dispuesto directamente de los activos o pasivos relativos. Por lo tanto, si una ganancia o pérdida previamente reconocida en otros resultados integrales por dicha asociada se hubiere reclasificado al estado de resultados al disponer de los activos o pasivos relativos, la Entidad reclasifica la ganancia o pérdida del capital al estado de resultados (como un ajuste por reclasificación) cuando pierde la influencia importante sobre dichas asociada, fideicomiso y otras.

Cuando la Entidad lleva a cabo transacciones con su asociada, la utilidad o pérdida resultante de dichas transacciones con la asociada se reconoce en los estados financieros consolidados de la Entidad sólo en la medida de la participación en la asociada que no se relacione con la Entidad.

c. Otras inversiones permanentes – Aquellas inversiones permanentes efectuadas por la Entidad en entidades en las que no tiene el control, control conjunto, ni influencia significativa inicialmente se registran y mantienen valuadas al costo de adquisición y los dividendos recibidos se reconocen en los resultados del período.

d. Propiedades, planta, maquinaria y equipo – Se registran a su costo de adquisición y la depreciación se reconoce para llevar a resultados dicho costo de los activos, menos su valor residual, sobre sus vidas útiles utilizando el método de línea recta. La vida útil estimada y el método de depreciación se revisan al final de cada año, y el efecto de cualquier cambio en la estimación registrada se reconoce sobre una base prospectiva.

“Plantas Alpha” – La depreciación de las plantas Alpha, será calculada bajo el método de unidades producidas (cuantificadas en metros cuadrados), identificando los componentes de conformidad con su vida útil estimada. El promedio de la vida útil para los componentes fluctúa de 35 a 40 años.

“Gastos de instalación” – Corresponden principalmente a todos los costos atribuibles a la ubicación de los activos en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar e incluyen los costos de preparación y el emplazamiento físico.

Las construcciones en proceso son propiedades que se utilizarán para la producción, el desarrollo, administración o por aquellos activos que también se ha determinado su uso, y se registran a su costo y son sujetos a deterioro. Los costos incluyen aquellos atribuibles a la adquisición o construcción, como materiales, mano de obra, honorarios de profesionales y otros; y en caso de activos calificables el interés es capitalizado. La depreciación de esos activos comienza cuando están disponibles para su uso.

Los activos bajo arrendamientos financieros se deprecian al menor entre: 1) la vida útil estimada del bien o, 2) conforme al plazo del contrato.

La ganancia o pérdida que surja del retiro o desincorporación de un activo de propiedades, planta, maquinaria y equipo es calculada como la diferencia entre el valor razonable de la contraprestación recibida y el importe en libros del activo, y es reconocida en resultados.

e. Arrendamientos – La Entidad clasifica los contratos de arrendamiento que celebra en arrendamientos financieros y arrendamientos operativos evaluando el grado en que los riesgos y beneficios, derivados de la propiedad del activo, le afectan como sigue:

– **La Entidad como arrendador**

Los arrendamientos financieros son los que transfieren sustancialmente a la Entidad los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad del bien arrendado. Al inicio del arrendamiento se reconoce en el estado consolidado de posición financiera, igual al valor razonable o al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento, si este fuera menor. Los cargos financieros se reflejan en el estado de resultados y cualquier costo directo inicial del arrendamiento se capitaliza al importe reconocido como activo, conforme la política de la Entidad para los costos por préstamos. El pasivo correspondiente al arrendador se incluye en el estado de posición financiera como un pasivo por arrendamiento financiero.

Los pagos por arrendamientos operativos se reconocen directamente en resultados durante el plazo del arrendamiento, con base en el método de línea recta, durante el plazo correspondiente al arrendamiento. Las rentas contingentes se reconocen como gastos en los periodos en los que se incurren.

f. Propiedades de inversión – Las propiedades de inversión se valúan inicialmente al costo, incluido los costos de transacción. Con posterioridad al reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan a valor razonable, a la fecha de cierre del período sobre el que se informa. Los valores razonables están basados en valores de mercado, siendo estos los importes estimados por los cuales una propiedad puede ser intercambiada a la fecha de valuación. Las ganancias y pérdidas que surgen de los cambios en los valores razonables de las propiedades de inversión se incluyen en el estado de utilidad integral en el período en el que ocurren. Los valores razonables son evaluados anualmente por un valuador externo independiente reconocido.

Los criterios de la Entidad para la clasificación de los terrenos como propiedades de inversión, son los siguientes: i) son terrenos que han decidido no utilizar para el desarrollo de inventarios inmobiliarios; ii) son terrenos que su uso no está definido; y iii) son terrenos para apreciación de capital.

Por lo tanto las propiedades de inversión de la Entidad, generaran flujos de efectivo que son en gran medida independientes de los procedentes de otros activos poseídos por la Entidad.

Las propiedades de inversión se dan de baja, ya sea en el momento de su venta o cuando la propiedad de inversión se discontinúa del uso en forma permanente, y no se espera recuperar beneficios económicos futuros. La diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta y el importe neto en libros del activo se reconoce en el estado de resultados en el período en el que el activo fue dado de baja.

Se realizan transferencias a, o desde las propiedades de inversión, solamente cuando exista un cambio en el uso del activo. Para el caso de una transferencia desde una propiedad de inversión hacia un componente de propiedad, planta y equipo o inventarios inmobiliarios, el costo atribuido tomado en cuenta para su posterior contabilización es el valor razonable del activo a la fecha del cambio de uso.

Si un componente de propiedad, planta y equipo o inventarios inmobiliarios se transfiere a una propiedad de inversión, la Entidad contabiliza el activo hasta la fecha del cambio de uso y de acuerdo al valor razonable que se haya determinado y cualquier pérdida o ganancia se reconoce en la utilidad integral del período.

- g. Deterioro de activos de larga duración en uso** – A la fecha de cada reporte financiero, la Entidad revisa el valor en libros de sus activos tangibles e intangibles para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido alguna pérdida por deterioro. En caso de que alguno de estos indicios se hicieran presentes, el importe recuperable de los activos se calcula con el fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (si esta existiera). Cuando no es posible estimar el importe recuperable de un activo individual, la Entidad estima que el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo. Cuando una base razonable y consistente de la asignación puede ser identificado, los activos de las empresas también se asignan a las distintas unidades generadoras de efectivo, o de lo contrario, se asignan al grupo más pequeño de unidades generadoras de efectivo para los que se puede con arreglo a criterios razonables y uniformes identificados.

Para los activos intangibles con vida útil indefinida y los activos intangibles que aún no están disponibles para su uso se realiza la prueba de deterioro al menos anualmente, y siempre que haya un indicio de que el activo podría haberse deteriorado.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costos de venta y valor de uso. Al evaluar el valor de uso, los flujos de efectivo futuros se descuentan a su valor actual utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que refleje las evaluaciones actuales de mercado respecto del valor temporal del dinero y el riesgo específico del activo para el que las estimaciones de flujos de efectivo futuros no se han ajustado.

Si el importe recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) se estima en menor que su valor en libros, el importe en libros de los activos (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su monto recuperable. Una pérdida por deterioro se reconocerá inmediatamente en los resultados del período, a menos que el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe tratar la pérdida por deterioro como una disminución de la revaluación.

Cuando una pérdida por deterioro se revierte posteriormente, el importe en libros de los activos (o unidad generadora de efectivo) se incrementa del valor estimado revisado de su importe recuperable, pero de manera que el importe no excede el importe que se habría determinado de no tener pérdida por deterioro reconocida para dicho activo (o unidad generadora de efectivo) en ejercicios anteriores. La reversión de una pérdida por deterioro se reconoce inmediatamente en la utilidad o pérdida integral del período, a menos que el activo relevante se registra a un importe revaluado, en cuyo caso la reversión de la pérdida por deterioro es tratada como un incremento en la revaluación.

h. Pasivos financieros e instrumentos de capital

Los pasivos financieros se reconocen cuando la Entidad se convierte en una parte de las disposiciones contractuales de los instrumentos.

Los pasivos financieros se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de pasivos financieros (distintos de los pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o deducen del valor razonable de los pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de la transacción directamente atribuibles a la adquisición de pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

- Clasificación como deuda o capital

Los instrumentos de deuda y/o capital se clasifican como pasivos financieros o como capital de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

- Instrumentos de capital

Un instrumento de capital consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de la Entidad luego de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de capital emitidos por la Entidad se reconocen por los recursos recibidos, neto de los costos directos de emisión.

La recompra de instrumentos de capital propio de la Entidad se reconoce y se deduce directamente en el capital. Ninguna ganancia o pérdida se reconoce en utilidad o pérdida en la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de capital propio de la Entidad.

- Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados o como otros pasivos financieros.

- Pasivos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados

Un pasivo financiero a valor razonable con cambios a través de resultados es un pasivo financiero que se clasifica como mantenido con fines de negociación o se designa a valor razonable con cambios a través de resultados:

Un pasivo financiero se clasifica como mantenido con fines de negociación si:

- Se adquiere principalmente con el objetivo de recomprarlo en un futuro cercano; o
- Es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados que se administran conjuntamente, y para la cual existe evidencia de un patrón reciente de toma de utilidades a corto plazo; o
- Es un derivado que no ha sido designado como instrumento de cobertura y cumple las condiciones para ser efectivo.

Un pasivo financiero que no sea un pasivo financiero mantenido con fines de negociación podría ser designado a valor razonable con cambios a través de resultados al momento del reconocimiento inicial si:

- Con ello se elimina o reduce significativamente alguna inconsistencia en la valuación o en el reconocimiento que de otra manera surgiría; o
- El rendimiento de un grupo de activos financieros, de pasivos financieros o de ambos, se administre y evalúe sobre la base de su valor razonable, de acuerdo con una estrategia de inversión o de administración del riesgo que la Entidad tenga documentada, y se provea internamente información sobre ese grupo, sobre la base de su valor razonable; o
- Forme parte de un contrato que contenga uno o más instrumentos derivados implícitos, y la IAS 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición permita que la totalidad del contrato híbrido (activo o pasivo) sea designado como a valor razonable con cambios a través de resultados.

- Los pasivos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados se registran a valor razonable, reconociendo cualquier ganancia o pérdida surgida de la remediación en el estado de resultados. La ganancia o pérdida neta reconocida en los resultados incluye cualquier dividendo o interés obtenido del pasivo financiero y se incluye en la partida de 'otras ganancias y pérdidas' en el estado de resultado integral. El valor razonable se determina de la forma descrita en la Nota 20d.

- **Otros pasivos financieros**

Otros pasivos financieros, (incluyendo los préstamos y cuentas por pagar), son valuados subsecuentemente al costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva.

El método de tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de asignación del gasto financiero a lo largo del periodo pertinente. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos estimados de pagos en efectivo a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero (o, cuando sea adecuado, en un periodo más corto) con el importe neto en libros del pasivo financiero en su reconocimiento inicial.

- **Pasivos por contrato de garantía financiera**

Un contrato de garantía financiera es un contrato que exige que el emisor efectúe pagos específicos para rembolsar al tenedor por la pérdida en la que incurre porque un deudor específico incumple su obligación de pagos a su vencimiento, de acuerdo con los términos de un instrumento de deuda.

Los contratos de garantía financiera se valúan inicialmente a su valor razonable y, si no es designado como FVTPL, posteriormente, se valúan por el mayor de:

- el importe determinado de acuerdo con la IAS 37 Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes; y
- el importe inicialmente reconocido menos, cuando sea apropiado, la amortización acumulada reconocida de acuerdo con las políticas de reconocimiento de ingresos.

- **Baja de pasivos financieros**

La Entidad da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones de la Entidad se cumplen, cancelan o expiran. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en resultados.

- i. Política de administración de riesgos financieros** – Las actividades que realiza la Entidad la exponen a una diversidad de riesgos financieros que incluyen: el riesgo de mercado (que incluye el riesgo cambiario, el de las tasas de interés, el de negocios y el de precios) el riesgo crediticio y el riesgo de liquidez. La Entidad busca minimizar los efectos negativos potenciales de estos riesgos en su desempeño financiero a través de un programa general de administración de riesgos. La Entidad utiliza instrumentos financieros derivados y no derivados para cubrir algunas exposiciones a los riesgos financieros alojados en los estados de posición financiera (activos y pasivos reconocidos), así como fuera de éste (compromisos en firme y transacciones pronosticadas altamente probables de ocurrir). La administración de riesgos financieros y el uso de instrumentos financieros derivados y no derivados se rige por las políticas de la Entidad aprobadas por el Consejo de Administración y se lleva cabo a través del Comité de operaciones. La Entidad identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros y las exposiciones de sus subsidiarias operativas de manera centralizada. El Consejo de Administración ha aprobado políticas generales escritas con respecto a la administración de riesgos financieros, así como las políticas y límites asociados a otros riesgos específicos, los lineamientos en materia de pérdidas permisibles, cuando el uso de ciertos instrumentos financieros derivados es aprobado, cuando pueden ser designados o no califican con fines de cobertura para efectos contables, sino con fines de negociación, como es en el caso de los swaps de tasa que han sido contratados y que se describen en la Nota 21e. El cumplimiento de las políticas establecidas por la administración de la Entidad y los límites de exposición son revisados por el Comité ejecutivo de forma continua. Tesorería Corporativa presenta informes trimestrales al Comité de Auditoría, que es parte de la Junta Directiva, responsable de la vigilancia de los riesgos y las políticas aplicadas para mitigar la exposición al riesgo.

- j. Instrumentos financieros derivados** – La Entidad obtiene financiamientos bajo diferentes condiciones; cuando estos son a tasa variable, con la finalidad de reducir su exposición a riesgos de volatilidad en tasas de interés y de tipo de cambio, contrata instrumentos financieros derivados, para convertir la partida de tasa variable a fija y de tipo de cambio a moneda funcional. La negociación con instrumentos derivados se realiza sólo con instituciones de reconocida solvencia. La política de la Entidad es no realizar operaciones con propósitos de especulación con instrumentos financieros derivados.

Los derivados se reconocen inicialmente al valor razonable a la fecha en que se suscribe el contrato del derivado y posteriormente se remiden a su valor razonable al final del periodo que se informa. La ganancia o pérdida resultante se reconoce en los resultados inmediatamente a menos que el derivado esté designado y sea efectivo como un instrumento de cobertura, en cuyo caso la oportunidad del reconocimiento en los resultados dependerá de la naturaleza de la relación de cobertura.

- **Contabilidad de coberturas**

La Entidad designa ciertos instrumentos como de cobertura, los cuales incluyen derivados, derivados implícitos y no derivados con respecto al riesgo de moneda extranjera, ya sea como coberturas de valor razonable, coberturas de flujo de efectivo, o coberturas de la inversión neta en una operación extranjera. La cobertura del riesgo de moneda extranjera de un compromiso en firme se contabiliza como cobertura de flujos de efectivo.

Al inicio de la cobertura, la entidad documenta la relación entre el instrumento de cobertura y la partida cubierta, así como los objetivos de la administración de riesgos y su estrategia de administración para emprender diversas transacciones de cobertura. Adicionalmente, al inicio de la cobertura y sobre una base continua, la Entidad documenta si el instrumento de cobertura es altamente efectivo para compensar la exposición a los cambios en el valor razonable o los cambios en los flujos de efectivo de la partida cubierta.

La Nota 21 incluye detalles sobre el valor razonable de los instrumentos derivados usados para propósitos de cobertura.

- **Coberturas de valor razonable**

Los cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califican como coberturas de valor razonable se reconocen de forma inmediata en los resultados, junto con cualquier cambio en el valor razonable del activo o pasivo cubierto que se atribuya al riesgo cubierto. El cambio en el valor razonable del instrumento de cobertura y el cambio en la partida cubierta atribuible al riesgo cubierto se reconocen en el rubro del [estado de resultado integral/resultados] relacionado con la partida cubierta.

La contabilización de coberturas se discontinúa cuando la Entidad revoca la relación de cobertura, cuando el instrumento de cobertura vence o se vende, termina, o se ejerce, o cuando deja de cumplir con los criterios para la contabilización de coberturas. El ajuste a valor razonable del valor en libros de la partida cubierta que surge del riesgo cubierto, se amortiza contra resultados a partir de esa fecha.

- **Coberturas de flujo de efectivo**

La porción efectiva de los cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califican como cobertura de flujo de efectivo se reconoce en otros resultados integrales. Las pérdidas y ganancias relativas a la porción no efectiva del instrumento de cobertura, se reconoce inmediatamente en los resultados, y se incluye en el rubro "otras ganancias y pérdidas".

Los montos previamente reconocidos en los otros resultados integrales y acumulados en el capital contable, se reclasifican a los resultados en los periodos en los que la partida cubierta se reconoce en los resultados, en el mismo rubro de la partida cubierta reconocida. Sin embargo, cuando una transacción pronosticada que está cubierta da lugar al reconocimiento de un activo no financiero o un pasivo no financiero, las pérdidas o ganancias previamente acumuladas en el capital contable, se transfieren y se incluyen en la valuación inicial del costo del activo no financiero o del pasivo no financiero.

La contabilización de coberturas se discontinúa cuando la Entidad revoca la relación de cobertura, cuando el instrumento de cobertura vence o se vende, termina, o se ejerce, o cuando deja de cumplir con los criterios para la contabilización de coberturas. Cualquier ganancia o pérdida acumulada del instrumento de cobertura que haya sido reconocida en el capital continuará en el capital hasta que la transacción pronosticada sea finalmente reconocida en los resultados. Cuando ya no se espera que la transacción pronosticada ocurra, la ganancia o pérdida acumulada en el capital, se reconocerá inmediatamente a los resultados.

• **Estrategia y objetivo de la entidad respecto a la administración del riesgo**

El objetivo de las distintas relaciones de cobertura es reducir la variabilidad del valor razonable de una obligación denominada en una divisa distinta a la moneda funcional de la Entidad. Tasa de interés y tipo de cambio. El riesgo proviene de los cambios en la tasa de interés London InterBank Offered Rate (LIBOR), así como del tipo de cambio de moneda nacional a dólares estadounidenses. Como estrategia se tienen contratados instrumentos financieros derivados que además permiten cambiar la frecuencia de pago.

• **Posiciones primarias sujeta a la cobertura**

(En miles de dólares estadounidenses, excepto donde se mencione)

- 1) "Senior Guaranteed Note" por 250,000 dólares estadounidenses 887.5 puntos base con vencimiento en el año 2014 emitido por GEO el 18 de septiembre de 2009.
- 2) "Senior Guaranteed Note" por 250,000 dólares estadounidenses 925 puntos base con vencimiento en el año 2020 emitido por GEO el 30 de junio de 2010.
- 3) Tres préstamos por 18,546 dólares estadounidenses amortizables y contratados para la compra de maquinaria.
- 4) Bono a largo plazo denominado en Unidades de Fomento Chileno (UF) por 342,000 UF 650 puntos base con vencimiento en el año 2022, emitido por GEO el 15 de agosto de 2012.

• **Instrumentos derivados que son utilizados con fines de cobertura**

Dos Cross Currency Swaps (CCS) en los que GEO recibe la misma tasa fija de la posición primaria pagada a 28 días a una Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE) y rango de 6.40%. Swaps no amortizables con intercambio de principal al inicio y al final.

Tres CCS en los que GEO recibe la misma tasa fija de la posición primaria pagada a 28 días a una tasa TIIE y rango de 3.88% por los primeros cinco años y 5.3% por los últimos cinco años. Swaps no amortizables con intercambio de principal al inicio y al final.

Tres CCS en los que GEO recibe la misma tasa variable de la posición primaria pagadera a 28 días a una tasa TIIE y rango de 2.20%. Swaps con el mismo esquema de amortización que la posición primaria.

Un Cross Currency Rate Swap (CCRS); recibe la misma tasa que la posición primaria a una tasa TIIE más 508 puntos base por 10 años.

k. **Otros activos** - La Entidad capitaliza todos los costos internos y externos de programas de cómputo y sistemas ERP, incurridos para poner dichos sistemas y licencias en condiciones de uso. Los costos incurridos durante la etapa preliminar del proyecto y la etapa post-implementación son enviados a resultados en el ejercicio en que se incurren. Los costos capitalizados se amortizan en un plazo de cinco años. Los desembolsos que no reúnen ciertos requisitos, como costos de investigación se registran como pérdidas o utilidades en el período en el que se incurren.

La Entidad tiene una concesión para operar y explotar parte de una laguna en Acapulco, Guerrero, conforme a esta concesión, la Entidad tiene la obligación de mantener en buen estado las instalaciones contempladas en la concesión. Al vencimiento de la concesión, dichas instalaciones serán entregadas a los gobiernos estatales y municipales. La inversión será amortizada a partir de la fecha de conclusión de las instalaciones y se amortizará en un período de entre 10 a 20 años aproximadamente.

l. **Anticipos de clientes** - Representan depósitos por contratos de ventas futuras de viviendas, terrenos y locales comerciales, los cuales se llevarán a resultados una vez que se perfeccione la venta.

m. Provisiones – Se reconocen cuando se tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un evento pasado, que probablemente resulte en la salida de recursos económicos y que pueda ser estimada razonablemente.

El importe reconocido como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación. Cuando se valúa una provisión usando los flujos de efectivo estimados para liquidar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dichos flujos de efectivo.

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente seguro que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser medido razonablemente.

i. Garantías – Las provisiones para el costo esperado de obligaciones por garantías por la venta de viviendas se reconocen a la fecha de la venta, la cual tiene una duración de dos años y 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 Entidad 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, la Entidad retiene como fondo de garantía a sus contratistas ciertos montos que podrán ser destinados a cubrir eventuales reclamos de sus clientes, el cual se le rembolsa al contratista una vez que el período de garantía llegue a su fin.

ii. Provisión por obligaciones de entrega de infraestructura y obras donadas – Estas obligaciones nacen cuando a la Entidad se le han otorgado permisos para la construcción de viviendas, derivado de esto la Entidad se obliga a invertir y entregar a los gobiernos estatales o municipales ciertas obras de urbanización e infraestructura. La Entidad reconoce la provisión cuando tiene la obligación presente (ya sea legal o asumida), las cuales se provisionan con base en el proyecto de inversión y se revisan conforme se realice la construcción de los desarrollos inmobiliarios.

iii. Provisiones por desmantelamiento y retiro del servicio – La provisión reconocida por costos de desmantelamiento y retiro del servicio surgió en relación con la construcción de las plantas Alpha, para la producción de paneles para la fabricación de vivienda. Los costos de desmantelamiento y retiro del servicio se provisionan al valor presente de los costos esperados para cancelar la obligación, utilizando flujos de efectivo estimados, y se reconocen como parte integrante del costo de ese activo en particular. Los flujos de efectivo se descuentan a una tasa actual de mercado antes de impuestos, que refleje los riesgos específicos del pasivo. El devengamiento del descuento se contabiliza como gasto a medida que se incurre y se reconoce en el estado de resultados como un costo financiero. Los costos estimados futuros de desmantelamiento y retiro del servicio se revisan anualmente y se los ajusta según corresponda. Los cambios en estos costos estimados futuros o en la tasa de descuento aplicada se suman o restan del costo del activo relacionado.

n. Pagos basados en acciones – Las transacciones con pagos basados en acciones liquidables mediante instrumentos de capital a empleados y terceros que suministren servicios similares a la Entidad se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital a la fecha en que se otorgan. Los detalles relacionados con la determinación del valor razonable de las transacciones con pagos basados en acciones liquidadas mediante instrumentos de capital se presentan en la Nota 25.

El valor razonable determinado a la fecha de otorgamiento de los pagos basados en acciones liquidables mediante instrumentos de capital se registran como gastos sobre la base de línea recta durante el periodo de adjudicación, con base en la estimación de la Entidad de los instrumentos de capital que eventualmente se adjudicarán. Al final de cada periodo sobre el cual se reporta, la Entidad revisa sus estimaciones del número de instrumentos de capital que esperan ser adjudicados. El efecto de la revisión de los estimados originales, si hubiese, se reconoce en los resultados del periodo de manera que el gasto acumulado refleje el estimado revisado.

o. Beneficios directos a los empleados – Se valúan en proporción a los servicios prestados, considerando los sueldos actuales y se reconoce el pasivo conforme se devengan. Incluye principalmente Participación de los Trabajadores en las utilidades (PTU) por pagar, ausencias compensadas, como vacaciones y prima vacacional, e incentivos

p. Costos de beneficios a los empleados al retiro – Las aportaciones a los planes de beneficios al retiro de contribuciones definidas se reconocen como gastos al momento en que los empleados han prestado los servicios que les otorgan el derecho a las contribuciones.

En el caso de los planes de beneficios definidos, su costo se determina utilizando el método de crédito unitario proyectado, con valuaciones actuariales que se realizan al final de cada periodo sobre el que se informa. Las ganancias y pérdidas actuariales que superan el 10% del monto mayor entre el valor presente de las obligaciones por beneficios definidos de la Entidad y el valor razonable de los activos del plan al final del año anterior, se amortizan sobre la vida laboral promedio estimada restante de los empleados que participan en el plan. Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en la medida en que se adquieren los beneficios; de lo contrario, se amortizan utilizando el método de línea recta sobre el periodo promedio hasta los beneficios se convierten en adquiridos.

Las obligaciones por beneficios al retiro reconocidas en el estado de posición financiera, representan el valor presente de la obligación por beneficios definidos, ajustado por las ganancias y pérdidas actuariales no reconocidas y los costos de los servicios pasados no reconocidos, menos el valor razonable de los activos del plan. Cualquier activo que surja de este cálculo se limita a las pérdidas actuariales no reconocidas y al costo de los servicios pasados, más el valor presente de los reembolsos y reducciones de contribuciones futuras al plan.

q. Participación de los trabajadores en las utilidades (PTU) – La PTU se registra en los resultados del año en que se causa y se presenta en el rubro de otros ingresos y gastos en el estado de utilidad integral adjunto.

r. Impuestos a la utilidad – La Entidad está sujeta a las disposiciones de la Ley del Impuesto Sobre la Renta (ISR) y a la Ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única (IETU).

El gasto por impuestos a la utilidad representa la suma de los impuestos a la utilidad causados y los impuestos a la utilidad diferidos.

– **Impuestos a la utilidad causados**

El impuesto sobre la renta (ISR) y el impuesto empresarial a tasa única (IETU) se registran en los resultados del año en que se causan.

– **Impuestos a la utilidad diferidos**

Para reconocer el impuesto a la utilidad diferido, la Entidad determina si, con base en proyecciones financieras causará ISR o IETU y reconoce el impuesto a la utilidad diferido correspondiente a las bases y tasas fiscales aplicables de acuerdo al impuesto que acorde a sus proyecciones estima causar en los siguientes años.

El impuesto a la utilidad diferido se reconoce sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad fiscal. El pasivo por impuesto a la utilidad diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias fiscales temporales gravables. Se reconoce un activo por impuestos a la utilidad diferidos, por todas las diferencias temporales deducibles y las pérdidas fiscales por amortizar, en la medida en que resulte probable que la Entidad disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles.

Se reconoce un pasivo por impuestos a la utilidad diferidos por diferencias temporales gravables asociadas con inversiones en subsidiarias y asociadas, y participaciones en negocios conjuntos, excepto cuando la Entidad es capaz de controlar la reversión de la diferencia temporal y cuando sea probable que la diferencia temporal no se revertirá en un futuro previsible. Los activos por impuestos a la utilidad diferidos que surgen de las diferencias temporales asociadas con dichas inversiones y participaciones se reconocen únicamente en la medida en que resulte probable que habrá utilidades fiscales futuras suficientes contra las que se utilicen esas diferencias temporales y se espera que éstas se revertirán en un futuro cercano.

El valor en libros de un activo por impuestos a la utilidad diferidos se somete a revisión al final de cada período sobre el que se informa y se reduce en la medida que se estime probable que no habrá utilidades gravables suficientes para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

La valuación de los pasivos y activos por impuestos a la utilidad diferidos refleja las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la Entidad espera, al final del período sobre el que se informa, recupera o liquida el valor en libros de sus activos y pasivos.

Los impuestos a la utilidad causados y diferidos se reconocen como ingreso o gasto en el estado de utilidad integral, excepto cuando se refieren a partidas que se reconocen fuera de los resultados; ya sea en la otra utilidad integral o directamente en el capital contable, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera de los resultados; o cuando surgen del reconocimiento inicial de una combinación de negocios. En el caso de la combinación de negocios, el efecto fiscal se incluye dentro del reconocimiento de la combinación de negocios.

s. Transacciones en moneda extranjera – Las transacciones 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 consolidados. Al final de cada período que se informa, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera se reconvierten a los tipos de cambio vigentes a esa fecha. Las partidas no monetarias registradas a valor razonable, denominadas en moneda extranjera, se reconvierten a los tipos de cambio vigentes a la fecha en que se determinó el valor razonable. Las partidas no-monetarias calculadas en términos de costo histórico, en moneda extranjera, no se reconvierten. Las diferencias en tipo de cambio se registran en el estado consolidado de utilidad integral.

t. Costos por préstamos – Los costos por préstamos generales o atribuibles directamente a la adquisición, construcción o producción de activos para su uso o venta, (activos calificables), los cuales constituyen activos que requieren de un período de tiempo substancial hasta que están listos para su uso o venta.

El ingreso que se obtiene por la inversión temporal de fondos de préstamos específicos pendientes de ser utilizados en activos calificables, se deduce de los costos por préstamos elegibles para ser capitalizados. Todos los otros costos por préstamos se reconocen en resultados durante el período en que se incurren.

u. Reconocimiento de ingresos y costos – Los ingresos se reconocen cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones: 1) la Entidad transfiere a sus clientes los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de los inventarios inmobiliarios, 2) estos se pueden valorar confiablemente, 3) existe la probabilidad de que la Entidad reciba los beneficios económicos asociados con la operación, 4) no mantiene control sobre los inventarios inmobiliarios, y 5) los costos incurridos y por incurrir pueden medirse confiablemente; lo cual, generalmente ocurre al momento de la entrega legal de la vivienda.

Ingresos por construcción y prestación de servicios – En los contratos de construcción y prestación de servicios de construcción, la Entidad reconoce los ingresos a través del método de por ciento de obra ejecutada, por referencia a la etapa de terminación de conformidad con el NIC 11 "Contratos de construcción", identificando los ingresos en proporción a los costos incurridos, mediante la aprobación del avance de obra por parte de los clientes.

v. Ingresos por intereses – Los ingresos por intereses se reconocen como se devengan y existe la probabilidad que los beneficios económicos fluirán hacia la Entidad y el importe de los ingresos pueda ser valuado confiablemente. Los ingresos por intereses se registran sobre una base periódica, con referencia al capital pendiente y a la tasa de interés efectiva aplicable, que es la tasa de descuento estimada de los flujos de efectivo futuros por la perspectiva de vida de los activos financieros por ese importe inicial de reconocimiento neto del activo.

w. Incentivos de maquinaria diferidos – Corresponden a incentivos en efectivo recibidos por el contrato de servicios de maquinaria para la construcción a través del Fideicomiso irrevocable F/00762, que suscribieron la subsidiaria Maquinaria Especializada MXD, S.A. de C.V. y The Bank of New York Mellon, S. A., Institución de Banca Múltiple, por un plazo de diez años, el cual se devengará conforme los servicios de maquinaria sean prestados a la Entidad durante la vida del contrato como una disminución del costo de los servicios recibidos.

x. Utilidad por acción – La utilidad básica por acción ordinaria se calcula dividiendo la utilidad neta integral atribuible a la participación controladora entre el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio.

6. Transacciones no monetarias

Durante el ejercicio, La Entidad celebró las siguientes actividades financieras y de inversión no monetarias que no se reflejan en los estados consolidados de flujos de efectivo:

	2012	2011	Fecha de transición
Compra de terrenos con proveedores	\$ 9,410	\$ 3,728	\$ 11,734
Adquisición de maquinaria y equipo a través de arrendamientos financieros	103,247	240,110	87,316
Convenios de dación en pago ⁽¹⁾	229,647	195,578	35,558

⁽¹⁾ Son principalmente intercambios de obra terminada por servicios proporcionados por subcontratos.

7. Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

En los estados consolidados de flujos de efectivo, el efectivo y equivalentes de efectivo se incluye efectivo y bancos e inversiones en instrumentos del mercado monetario, netos de sobregiros bancarios pendientes. El efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo sobre el que se informa como se muestra en el estado de flujos de efectivo, puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de posición financiera como sigue:

	2012	2011	Fecha de transición
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 2,225,327	\$ 2,711,166	\$ 2,089,141
Efectivo restringido ⁽¹⁾ y ⁽²⁾	51,511	10,000	139,288
	\$ 2,276,838	\$ 2,721,166	\$ 2,228,429

⁽¹⁾ El efectivo restringido al 31 de diciembre de 2012 y 2011, por \$51,511 y \$10,000; respectivamente, es requerido por la subscripción de un Fideicomiso denominado Geo con Nacional Financiera, S. N. C. Institución de Banca de Desarrollo (Nafinsa), el cual otorga una línea de crédito revolvente hasta por \$1,000,000. El fideicomiso tiene como actividad financiar una porción de las cuentas por pagar a los proveedores de Geo.

⁽²⁾ Al 1 de enero de 2011, debido a la revaluación del tipo de cambio del peso contra el dólar estadounidense, las coberturas mencionadas en la Nota 21 requirieron llamadas de margen, mismas que se encuentran depositadas en una cuenta de inversiones de la Entidad y se presentan en el rubro de efectivo restringido por \$139,288 a la fecha de transición. Este efectivo restringido representa una garantía que serviría para cubrir la cobertura si se liquidara en esa fecha. Este efectivo restringido fue reincorporado al efectivo no restringido, debido a la revaluación del tipo de cambio del dólar estadounidense contra el peso durante el ejercicio 2011.

8. Cuentas por cobrar a clientes y documentos por cobrar

	2012	2011	Fecha de transición
Institutos de vivienda y Sofoles (Sociedades financieras de objeto limitado)	\$ 770,063	\$ 521,720	\$ 286,241
Documentos por cobrar ⁽¹⁾	453,000	430,055	339,555
Estimaciones por cobrar	153,285	226,533	-
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(107,156)	(124,993)	(100,497)
	\$ 1,269,192	\$ 1,053,315	\$ 525,299

Las cuentas por cobrar a clientes que se revelan arriba se clasifican como préstamos y cuentas por cobrar y por lo tanto se valúan al costo amortizado.

Las cuentas por cobrar a clientes reveladas en los párrafos anteriores incluyen los montos que están vencidos al final del periodo sobre el que se informa (ver abajo el análisis de antigüedad), para los cuales la Entidad no ha reconocido estimación alguna para cuentas incobrables debido a que no ha habido cambio significativo en la calidad crediticia y los importes aún se consideran recuperables. La Entidad no mantiene ningún colateral u otras mejoras crediticias sobre esos saldos, ni tiene el derecho legal de compensarlos contra algún monto que adeude la Entidad a sus clientes.

1) Los documentos por cobrar tienen un vencimiento original menor a 12 meses, por lo que son clasificados a corto plazo.

Antigüedad de las cuentas por cobrar vencidas pero no incobrables

	2012	2011
De 30-60 días	\$ 196,047	\$ 83,300
Más de 90-360 días	290,628	287,491
Total	\$ 486,675	\$ 370,791
Antigüedad promedio (días)	173	180

Concentración de riesgos crediticios - La Entidad desarrolla y vende vivienda principalmente del segmento económico bajo. Por lo tanto, su cartera de clientes está concentrada en hipotecas otorgadas por el Instituto Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) y del Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE), con un 93.74%, 90.53% y 66.8% de la cartera para diciembre de 2012 y diciembre 2011 y 1 de enero de 2011, respectivamente.

9. Inventarios inmobiliarios

	2012	2011	Fecha de transición
Terrenos por desarrollar	\$ 5,262,598	\$ 6,434,729	\$ 5,897,310
Construcciones en proceso de desarrollos inmobiliarios	21,573,894	20,680,056	16,618,775
Materiales para construcción	1,145,472	1,350,550	923,878
	27,981,964	28,465,335	23,439,963
Menos: Inventarios inmobiliarios a largo plazo			
Terrenos	2,909,504	5,059,533	4,076,439
Construcciones en proceso de desarrollos inmobiliarios	11,954,104	9,222,969	5,469,742
	14,863,608	14,282,502	9,546,181
	\$ 13,118,356	\$ 14,182,833	\$ 13,893,782

A partir de finales de 2010 y debido a la tendencia gubernamental de autorizar y otorgar subsidios a través de los organismos de vivienda a proyectos habitacionales verticales y a la decisión de la Entidad de convertir ciertos proyectos de vivienda horizontal a vivienda vertical, el proceso constructivo de ciertas subsidiarias se encuentra en proceso de revisión. Como resultado de este cambio en los procesos de construcción existen inversiones importantes en infraestructura y tierra que serán desplazadas en un mediano y largo plazo.

Algunos de estos inventarios inmobiliarios han sido otorgados en garantía de los préstamos de instituciones financieras y de la deuda a largo plazo que se mencionan en las Notas 15 y 18, con valor en libros de aproximadamente \$6,963,901 (31 de diciembre de 2011 de \$7,307,513 aproximadamente).

Los inventarios reconocidos en el costo de ventas por consumo de inventarios durante el periodo con respecto a las operaciones continuas fue de \$12,931,855 millones (2011: \$12,689,953 millones).

10. Pagos anticipados y otros activos

	2012	2011	Fecha de transición
Rentas pagadas por anticipados, publicidad por devengar, seguros y fianzas	\$ 464,802	\$ 516,618	\$ 306,929
Anticipo a proveedores de terrenos	156,386	181,042	120,043
Anticipos a contratistas y proveedores	241,733	103,854	198,001
Total pagos anticipados	862,921	801,514	624,973
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto sobre la renta ⁽¹⁾	347,989	305,938	223,425
Deudores diversos	332,095	179,372	128,710
Comisiones y otros	104,388	96,004	195,626
Total otros	784,472	581,314	547,761
Total	\$ 1,647,393	\$ 1,382,828	\$ 1,172,734

⁽¹⁾ Al 31 de diciembre de 2012, incluye \$66,910 de impuesto al valor agregado por recuperar que tiene una antigüedad mayor a tres meses.

11. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión incluyen una serie terrenos con infraestructura mantenidos con la finalidad de obtener apreciación de capital, el destino de estos bienes puede ser para desarrollar complejos turísticos, industriales u otros usos. Las propiedades han sido trasferidas de inventarios inmobiliarios una vez que han sido designadas formalmente por la Dirección General Adjunta de Reserva Territorial.

	2012	2011	Fecha de transición
Valor razonable de las propiedades de inversión	\$ 3,223,022	\$ 1,967,772	\$ 1,689,087
		2012	2011
A valor razonable			
Saldos al inicio del año		\$ 1,967,772	\$ 1,689,087
Transferencias		1,189,445	278,685
Ajuste al valor razonable		65,805	-
Saldos al final del año		\$ 3,223,022	\$ 1,967,772

El valor razonable de las propiedades de inversión de la Entidad al 31 de diciembre de 2012. Los valores razonables son evaluados anualmente a través de avalúos realizados a esa fecha por valuadores independientes no relacionados con la Entidad. Los peritos valuadores son registrados y cuentan con todos los requisitos necesarios y experiencia reciente en la valuación de propiedades en las ubicaciones pertinentes. Los avalúos se realizaron de conformidad con las Normas Internacionales de Valuación, se determinó con base en la evidencia de mercado de precios de transacciones para propiedades similares.

La Entidad no tiene restricciones sobre la posibilidad de disponer o vender sus propiedades de inversión, ni tiene obligaciones asumidas, obligaciones contractuales respecto de comprar, construir o desarrollar propiedades de inversión, o de realizar reparaciones, tareas de mantenimiento y ampliaciones.

12. Inversión en asociadas y fideicomisos

El porcentaje de participación en las acciones de asociadas y fideicomisos es como sigue:

	Porcentaje de participación		
	2012	2011	Fecha de transición
Asociadas:			
Grupo Punta Condesa, S.A. de C.V.	-	-	50.00
Telecapital, S.A. de C.V.	-	-	50.00
Servicios de Autoalmacenaje, S.A. de C.V.	-	45.60	45.60
Otras:			
Grupo su Casita, S.A. de C.V.	3.60	3.60	7.11
Otros	3.50	3.50	3.50
Fideicomisos:			
Fideicomiso maestro Mexicano número 371	4.96	4.96	4.96
Fideicomiso número 647	17.00	17.00	-
Fideicomiso maestro Mexicano 412	1.27	1.85	1.85

La inversión en compañías asociadas y fideicomisos, es como sigue:

	2012	2011	Fecha de transición
Asociadas :			
Servicios de Autoalmacenaje, S. A. de C. V. ⁽¹⁾	\$ -	\$ 69,705	\$ 67,330
Grupo Punta Condesa, S.A. de C.V.	-	-	60,982
GEO ICASA, S.A. de C.V.	-	-	17,462
Otras inversiones permanentes:			
Fideicomiso maestro número 850	111,528	109,530	70,620
Fideicomisos Sólida Temixco	83,759	83,759	90,906
Fideicomiso número 647	77,535	77,535	-
Grupo su Casita, S.A. de C.V. (5)	33,000	68,000	162,508
Fideicomiso Maestro Mexicano número 371	3,709	3,709	4,391
Fideicomiso Maestro México número 412	1,208	3,141	7,531
Fideicomiso número 755	6,000	6,000	-
Fideicomiso Multiva	1,119	1,126	1,126
Fideicomiso número 674	5,808	5,009	-
Otros	14,183	14,180	9,531
	\$ 337,849	\$ 441,694	\$ 492,387

(1) Servicios de Autoalmacenaje: Con fecha 12 de diciembre de 2012 se vendió la totalidad de la participación en \$70,930, obteniendo una utilidad de \$1,225.

(2) Fideicomiso Sólida Temixco: Su principal actividad es celebrar contratos de compraventa para la adquisición de inmuebles, el fiduciario administra la propiedad de los bienes que integran o llegaran a integrar el Patrimonio del Fideicomiso de Administración.

(3) Fideicomiso 850: Su principal actividad es celebrar fideicomisos de proyecto a través del mismo o celebrar otro contrato o acuerdo que considere el prestador de servicio, sea adquirir, desarrollar, urbanizar, administrar, mejorar, vender, renovar, arrendar, conservar para su apreciación y comercializar, en el caso que el Fideicomitente lo instruya enajenar las propiedades.

(4) Fideicomiso 647: Su principal actividad es celebrar y suscribir contratos para la transmisión en su favor de inmuebles y la aportación de los mismos al patrimonio del Fideicomiso.

(5) Grupo su Casita, S.A. de C.V.: Está valuada a su posible valor de liquidación, durante el ejercicio 2012 y 2011, se castigó el valor en \$35,000 y 94,508, respectivamente.

13. Propiedades, planta, maquinaria y equipo (incluye propiedades, planta, maquinaria y equipo en arrendamiento)

	2012	2011	Fecha de transición
Terreno	\$ 428,289	\$ 394,751	\$ 226,156
Edificios	342,346	337,772	234,295
Maquinaria y vehículos	1,439,697	1,417,614	1,672,679
Mobiliario, herramientas y equipo	475,199	392,221	385,322
	2,257,242	2,147,607	2,292,296
Depreciación acumulada			
Edificios	(57,225)	(50,458)	(40,136)
Maquinaria y vehículos	(854,445)	(813,674)	(1,036,776)
Mobiliario, herramientas y equipo	(307,341)	(234,696)	(213,916)
Depreciación acumulada	(1,219,011)	(1,098,828)	(1,290,828)
	1,038,231	1,048,779	1,001,468
Plantas Alpha:			
Terminada	1,319,610	1,262,676	1,310,544
	1,319,610	1,262,676	1,310,544
Depreciación acumulada	(58,526)	(31,564)	-
	1,261,084	1,231,112	1,310,544
	2,727,604	2,674,642	2,538,168
Mejoras a locales arrendados y gastos de instalación ⁽¹⁾	1,021,901	957,843	676,271
Amortización acumulada	(473,928)	(414,577)	(376,364)
	547,973	543,266	299,907
	\$ 3,275,577	\$ 3,217,908	\$ 2,838,075

⁽¹⁾ Corresponde principalmente a la mejoras a locales arrendados y a la instalación de las Plantas Alpha.

La conciliación entre los valores en libros al 31 de diciembre de 2012, 31 de diciembre de 2011 y fecha de transición, es como sigue:

	Saldo al 1 de enero de 2011 fecha de transición	Adiciones adquisiciones de por negocios	Desinversiones	Transferencias de inventario inmobiliario a propiedades, planta, maquinaria y equipo	Saldo al 31 de diciembre de 2011
Propiedades, planta, maquinaria y equipo					
Inversión:					
Terreno	\$ 290,520	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 290,520
Edificios	159,622	2,900	(26,144)	-	136,378
Maquinaria y vehículos	1,326,820	42,505	(20,422)	-	1,348,903
Mobiliario, herramientas y equipo	284,318	60,062	(19,155)	-	325,225
	1,770,760	105,467	(65,721)	-	1,810,506
Depreciación acumulada:					
Edificios	(47,778)	(18,042)	15,075	-	(50,745)
Maquinaria y vehículos	(802,019)	(109,534)	73,590	-	(837,963)
Mobiliario, herramientas y equipo	(182,987)	(71,740)	37,347	-	(217,380)
Depreciación acumulada	(1,032,784)	(199,316)	126,012	-	(1,106,088)
	737,976	(93,849)	60,291	-	704,418
Plantas Alpha:					
Terminada	1,262,676	-	-	56,934	1,319,610
	1,262,676	-	-	56,934	1,319,610
Depreciación acumulada de plantas Alpha	(31,564)	(24,201)	-	(2,761)	(58,526)
	1,231,112	(24,201)	-	54,173	1,261,084
	2,259,608	(118,050)	60,291	54,173	2,256,022
Gastos de instalación y mejoras a locales arrendados	957,843	77,458	(13,400)	-	1,021,901
Amortización acumulada	(414,577)	(59,867)	516	-	(473,928)
	543,266	17,591	(12,884)	-	547,973
Total	\$ 2,802,874	\$ (100,459)	\$ 47,407	54,173	\$ 2,803,995
Arrendamiento financiero					
Inversión:					
Terreno	\$ 104,231	\$ 33,538	\$ -	\$ -	\$ 137,769
Edificios	178,150	27,818	-	-	205,968
Maquinaria y vehículos	90,794	-	-	-	90,794
Mobiliario, herramientas y equipo	107,903	42,071	-	-	149,974
	376,847	69,889	-	-	446,736
Depreciación acumulada:					
Edificios	(2,680)	(3,800)	-	-	(6,480)
Maquinaria y vehículos	(11,655)	(4,827)	-	-	(16,482)
Mobiliario, herramientas y equipo	(51,709)	(38,252)	-	-	(89,961)
Depreciación acumulada	(66,044)	(46,879)	-	-	(112,923)
	310,803	23,010	-	-	333,813
Total en propiedades, planta, maquinaria y equipo y arrendamiento financiero	415,034	56,548	-	-	471,582
Inversión – Neta total	\$ 3,217,908	\$ (43,911)	\$ 47,407	\$ 54,173	\$ 3,275,577

Propiedades, planta, maquinaria y equipo	Saldo al 1 de enero de 2011 fecha de transición	Adiciones	Adiciones adquisiciones de por negocios	Desinversiones	Trasposos al activo	Transferencias de inventario inmobiliario a propiedades, planta, maquinaria y equipo	Saldo al 31 de diciembre de 2011
Inversión:							
Terreno	\$ 152,898	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 137,622	\$ 290,520
Edificios	187,784	693	-	(28,855)	-	-	159,622
Maquinaria y vehículos	1,622,001	742,274	9,675	(1,047,130)	-	-	1,326,820
Mobiliario, herramientas y equipo	314,802	1,102	1,017	(32,603)	-	-	284,318
	2,124,587	744,069	10,692	(1,108,588)	-	-	1,770,760
Depreciación acumulada:							
Edificios	(39,642)	(11,076)	-	2,940	-	-	(47,778)
Maquinaria y vehículos	(1,029,562)	(156,066)	(7,354)	390,963	-	-	(802,019)
Mobiliario, herramientas y equipo	(191,442)	(8,152)	(827)	17,434	-	-	(182,987)
Depreciación acumulada	(1,260,646)	(175,294)	(8,181)	411,337	-	-	(1,032,784)
	863,941	568,775	2,511	(697,251)	-	-	737,976
Plantas Alpha:							
Terminada	1,310,544	-	-	-	(97,491)	49,623	1,262,676
	1,310,544	-	-	-	(97,491)	49,623	1,262,676
Depreciación acumulada de plantas Alpha	-	(31,564)	-	-	-	-	(31,564)
	1,310,544	(31,564)	-	-	(97,491)	49,623	1,231,112
	2,327,383	537,211	2,511	(697,251)	(97,491)	187,245	2,259,608
Gastos de instalación y mejoras a locales arrendados	676,271	281,572	-	-	-	-	957,843
Amortización acumulada	(376,364)	(38,213)	-	-	-	-	(414,577)
	299,907	243,359	-	-	-	-	543,266
Total	\$ 2,627,290	\$ 780,570	\$ 2,511	\$ (697,251)	\$ (97,491)	\$ 187,245	\$ 2,802,874
Arrendamiento financiero							
Inversión:							
Terreno	\$ 73,258	\$ 30,973	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 104,231
Edificios	46,511	131,639	-	-	-	-	178,150
Maquinaria y vehículos	50,678	40,116	-	-	-	-	90,794
Mobiliario, herramientas y equipo	70,520	37,383	-	-	-	-	107,903
	167,709	209,138	-	-	-	-	376,847
Depreciación acumulada:							
Edificios	(494)	(2,186)	-	-	-	-	(2,680)
Maquinaria y vehículos	(7,214)	(4,441)	-	-	-	-	(11,655)
Mobiliario, herramientas y equipo	(22,474)	(29,235)	-	-	-	-	(51,709)
Depreciación acumulada	(30,182)	(35,862)	-	-	-	-	(66,044)
	137,527	173,276	-	-	-	-	310,803
Total en propiedades, planta, maquinaria y equipo y arrendamiento financiero	210,785	204,249	-	-	-	-	415,034
Inversión – Neta total	\$ 2,838,075	\$ 984,819	\$ 2,511	\$ (697,251)	\$ (97,491)	\$ 187,245	\$ 3,217,908

Las siguientes vidas útiles se utilizan en el cálculo de la depreciación:

Edificios y Plantas Alpha	35-40
Maquinaria y equipo	3-7
Vehículos	3-4
Equipo de cómputo	3
Mobiliario y equipo	5-10
Gastos de instalación y mejoras en locales arrendados y casas muestra	5-15
Herramientas y equipo menor	3-5

a. Activos otorgados en garantía

Adicionalmente, las obligaciones de la Entidad con respecto a arrendamientos financieros (ver Nota 19) están garantizadas por los títulos de propiedad del arrendador sobre los activos arrendados, los cuales ascienden a \$580,388 (31 de diciembre 2011: \$397,564).

14. Otros activos

	2012	2011	Fecha de transición
Inversión en predios concesionados	\$ 193,537	\$ 162,479	\$ 101,292
Programas de cómputo y sistemas ERP	586,693	597,285	435,474
	780,230	759,764	536,766
Amortización acumulada	(312,701)	(220,091)	(127,698)
	467,529	539,673	409,068
Anticipos de terrenos	660,598	628,608	314,297
Depósitos de seriedad	283,364	288,176	295,491
Otros	20,252	-	-
	\$ 1,431,743	\$ 1,456,457	\$ 1,018,856

La conciliación de los valores en libros al inicio y al final de cada periodo se presente a continuación:

	Balance al 31 diciembre 2011	Adiciones 2012	Disposiciones 2012	Balance al 31 diciembre 2012
Inversión en predios concesionados	\$ 162,479	\$ 31,058	\$ -	\$ 193,537
Programas de cómputo y sistemas ERP	597,285	-	(10,592)	586,693
	759,764	31,058	(10,592)	780,230
Amortizaciones	(220,091)	(92,610)	-	(312,701)
	539,673	(61,552)	(10,592)	467,529
Anticipo de terrenos	628,608	31,990	-	660,598
Depósitos de seriedad	288,176	39,681	(44,493)	283,364
Otros	-	20,252	-	20,252
	\$ 1,456,457	\$ 30,371	\$ (55,085)	\$ 1,431,743

	Fecha de transición	Adiciones 2011	Disposiciones 2011	Balance al 31 diciembre 2011
Inversión en predios concesionados	\$ 101,292	\$ 61,187	\$ -	\$ 162,479
Programas de cómputo y sistemas ERP	435,474	161,811	-	597,285
	536,766	222,998	-	759,764
Amortizaciones	(127,698)	(92,393)	-	(220,091)
	409,068	130,605	-	539,673
Anticipos de terrenos	314,297	314,311	-	628,608
Depósitos de seriedad	295,491	-	(7,315)	288,176
	\$ 1,018,856	\$ 444,916	\$ (7,315)	\$ 1,456,457

15. Préstamos de instituciones financieras

	2012	2011	Fecha de transición
Moneda nacional con garantía hipotecaria			
Créditos puente hipotecarios con garantía de los inventarios inmobiliarios, con tasas de interés variable de TIE más 363 puntos promedio base al 31 de diciembre de 2012 y 343 puntos promedio base al 31 de diciembre y 1 de enero de 2011.	\$ 2,146,639	\$ 2,782,383	\$ 2,336,825
Créditos de terreno con garantía hipotecaria revolvente con tasa de interés variable TIE más 330 puntos base con vencimientos escalonados a 180 días.	363,162	-	-
Créditos simples con garantía hipotecaria de terreno con base en la tasa TIE más 196 puntos base con vencimiento al 31 de diciembre de 2010.	-	-	19,463
Moneda nacional sin garantía hipotecaria			
Créditos quirografarios con tasa de interés variable TIE más un rango de 300 a 500 puntos base con vencimientos escalonados en 2013.	897,008	-	-
Créditos quirografarios con tasa de interés fija de entre 789 a 889 puntos base con vencimientos entre enero y mayo de 2013	96,390	-	-
Crédito simple con tasa de interés fija de 983 puntos base con vencimiento en marzo de 2013.	23,135	12,398	-
Crédito simple con tasa de interés fija de 1200 puntos base con vencimiento en julio de 2013.	156	-	-
Créditos quirografarios con tasa de interés promedio de 1197 puntos base y vencimientos durante 2011.	-	1,188,798	26,231
Créditos simples con tasa de interés fija de 858 puntos base con vencimiento en agosto de 2012.	-	2,109	-
Préstamo quirografario con tasa de interés variable TIE más 500 puntos base con vencimiento en abril de 2011.	-	-	43,626
Crédito simple con tasa de interés variable con base en la TIE más 500 puntos con vencimiento en octubre de 2011.	-	-	35,000
Préstamo quirografario con tasa de interés variable con base en la TIE más 450 puntos con vencimiento en septiembre de 2011.	-	-	25,000
Crédito simple a tasa de interés fija de 140 puntos base con vencimiento en abril de 2011	-	-	426
	\$ 3,526,490	\$ 3,985,688	\$ 2,486,571

TIE.- Tasa de interés interbancaria de equilibrio que es definida por el Banco de México al 31 de diciembre de 2012, 31 de diciembre de 2011 y fecha de transición, la TIE fue de 4.84%, 4.80% y 4.87%, respectivamente.

Todas las tasas de interés que se mencionan son anualizadas.

Puntos base – cada 100 puntos equivalen a un punto porcentual.

16. Impuestos, provisiones, gastos acumulados y otros

	2012	2011	Fecha de transición
Impuestos, excepto impuesto sobre la renta	\$ 619,468	\$ 390,268	\$ 208,713
Provisiones	161,758	475,318	452,371
Acreedores por servicios	1,026,066	1,625,155	1,238,892
	\$ 1,807,292	\$ 2,490,741	\$ 1,899,976

Al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011, las principales provisiones se integran como sigue:

	Saldos al inicio de 2012	Aplicaciones	Incremento	Saldos al 31 de diciembre de 2012
Provisión para:				
Desmantelamiento de plantas Alpha y otras	\$ 189,233	\$ (189,233)	\$ -	\$ -
Infraestructura y equipamiento donado	286,085	(286,085)	161,758	161,758
	\$ 475,318	\$ (475,318)	\$ 161,758	\$ 161,758

	Fecha de transición 2012	Aplicaciones	Incremento	31 de diciembre de 2011
Provisión para:				
Desmantelamiento de plantas Alpha y otras	\$ 101,373	\$ -	\$ 87,860	\$ 189,233
Infraestructura y equipamiento donado	350,998	(284,365)	219,452	286,085
	\$ 452,371	\$ (284,365)	\$ 307,312	\$ 475,318

17. Obligaciones garantizadas por contratos de derechos de crédito futuros

	2012	2011	Fecha de transición
Programa:			
Bursatilización	\$ 964,871	\$ 877,665	\$ 1,273,686
Factoraje	3,686,728	2,475,707	1,709,710
	\$ 4,651,599	\$ 3,353,372	\$ 2,983,396

Certificados Bursátiles Fiduciarios - Las subsidiarias de GEO establecieron un programa revolvente para la bursatilización de derechos de crédito futuros (Derechos) que se derivan de sus contratos de compraventa de viviendas, los cuales se afectan a un fideicomiso constituido para tal efecto en Nacional Financiera, S. N. C. el programa vigente es de hasta \$1,000,000 o su equivalente en unidades de inversión. A través de ofertas públicas de Certificados Bursátiles (CB's), que comprende la emisión de CB's preferentes y CB's subordinados, que son adquiridos por el público inversionista y GEO; respectivamente, el fideicomiso obtiene los recursos necesarios para invertirlos en la adquisición de los Derechos. Una vez que en el fideicomiso se cobran los Derechos, se pueden efectuar nuevas adquisiciones tomando en consideración el vencimiento de la emisión de los CB's, o amortizar anticipadamente la emisión. Al 31 de diciembre de 2012, la Entidad mantiene vigente tres emisiones por a) \$337,616, con vencimiento el 25 de octubre de 2013 a una tasa inicial de 734 puntos base; b) \$540,050, con vencimiento el 7 de mayo de 2014, a la tasa inicial 749 puntos base y

c) \$313,820 con vencimiento el 14 de agosto de 2014, a la tasa inicial de 794 puntos base.

GEO tiene la obligación de terminar de construir las viviendas relativas a los Derechos y la responsabilidad de efectuar la cobranza de los Derechos así como de depositarla diariamente en el fideicomiso la cobranza recibida. Los CB's preferentes se liquidan a su valor nominal.

La amortización anticipada de los CB's preferentes, de conformidad con lo establecido en el fideicomiso y previa instrucción del Comité Técnico al fiduciario, se efectuará a su valor nominal entre otras razones, cuando:

- 1) Cuando por causas imputables a las subsidiarias Fideicomitentes, se nieguen o no puedan ceder al Fiduciario, derechos de cobro para llevar a cabo inversiones permitidas y dicha eventualidad se traduzca en la acumulación del 50% del valor del principal de los Certificados Bursátiles Preferentes permaneciendo dicha situación durante 120 días naturales;
- 2) Cuando por causas no imputables a las subsidiarias Fideicomitentes, derivadas de cambios significativos en las políticas, procesos y/o requisitos de los institutos de vivienda, que tengan como consecuencia la imposibilidad de cumplir con los criterios de elegibilidad, no puedan ceder al fiduciario, derechos de cobro adicionales para llevar a cabo inversiones permitidas;
- 3) Cuando en cualquier tiempo el cobro de los derechos de cobro afectados sea menor en un 40% al flujo esperado para la emisión, en el entendido que el flujo acumulado se ajustará por los cobros anticipados y/o por la readquisición de derechos de cobro. Por parte de las Fideicomitentes por conducto de GEO.

Programas de factoraje - Las subsidiarias de GEO han establecido programas de factoraje con diversas instituciones de crédito, basados en los contratos que firman sus clientes por la compra de vivienda y los pagarés que se originan por estas ventas. La tasa de interés promedio es THIE más 3.32%. El plazo máximo para operaciones con Infonavit y Fovissste son 60 y 180 días, respectivamente. Estos programas son con recurso.

18. Deuda

	2012	2011	Fecha de transición
Moneda nacional garantizados:			
Crédito hasta por \$1,200,000 revolvente con garantía fiduciaria con vencimiento el 17 de noviembre de 2014, con tasa de interés variable TIE a 91 días más 500 puntos base.	\$ 1,200,000	\$ 994,500	\$ 217,500
Crédito hipotecario con garantía de terrenos, con tasa de interés variable TIE más 338 puntos base promedio, con vencimientos escalonados en 2013 y 2014 .	334,124	857,454	294,975
Moneda nacional sin garantía			
Certificado bursátil con vencimiento el 18 de julio de 2014, con tasa variable TIE más 320 puntos base.	400,000	400,000	-
Bono Huaso a 10 años por 342,000 UF (Unidades de Fomento Chileno), con vencimiento el 19 de julio de 2022, con tasa cupón de 650 puntos base.	211,982	-	-
Crédito simple con vencimiento el 1 de septiembre de 2014, con tasa de interés fija de 1200 puntos base.	63,374	-	-
Créditos simples con vencimiento en marzo de 2013 y 2014, con tasa de interés fija de 816 puntos base.	54,549	35,000	-
Créditos simples con vencimiento en enero y mayo de 2014, con una tasa de interés fija de 1053 puntos base.	42,104	70,284	-
Crédito simple con vencimiento el 1 de octubre de 2013, con una tasa de interés fija de 1010 puntos base.	6,900	14,211	20,824
Crédito simples con vencimiento el 1 de enero de 2013, con tasa de interés de 1400 puntos base.	1,194	14,498	17,316
Crédito simple con vencimiento el 28 de diciembre de 2012, con tasa variable TIE más 350 puntos base.	-	200,764	60,000
Crédito para la adquisición de maquinaria y equipo con una tasa de interés variable TIE más 231 puntos con diversos vencimientos.	-	224,134	196,377
Crédito simple con vencimiento el 1 de noviembre de 2012, con tasa de interés variable TIE más 400 puntos base.	-	4,965	9,507
Crédito simple con vencimientos el 1 de enero de 2013, con tasa de interés variable TIE de 1400 puntos base.	-	-	8,757
Crédito simple con vencimiento el 1 de noviembre de 2012, con tasa de interés promedio de 400 puntos base.	-	-	7,162
En miles de dólares estadounidenses con garantía, excepto en donde se mencione			
"Senior Guaranteed Note" por 400,000 dólares con vencimiento el 27 de marzo de 2022 con un cupón fijo de 887.5 puntos base, garantizado con aval de las subsidiarias operativas de GEO. ^(1) y 2)	5,186,320	-	-
"Senior Guaranteed Note" por 250,000 dólares con vencimiento el 30 de junio de 2020, con tasa de interés de 925 puntos base, garantizado con aval de las subsidiarias operativas de GEO. ^(1) y 2)	3,158,068	3,158,068	3,158,068
"Senior Guaranteed Note" por 250,000 dólares con vencimiento el 25 de septiembre de 2014, con una tasa de interés de 887.5 puntos base garantizado con aval de las subsidiarias operativas de GEO. ^(1) y 2)	721,393	3,330,095	3,330,095
Crédito refaccionario por 13,754 dólares con vencimiento el 22 de mayo de 2017, con tasa de interés variable LIBOR más 220 puntos base. ⁽¹⁾	112,340	138,872	160,638
Crédito refaccionario por 3,593 dólares con vencimiento el 29 de abril de 2016, con tasa de interés variable LIBOR más 220 puntos base. ⁽¹⁾	26,823	34,626	41,345
Crédito refaccionario por 1,198 dólares con vencimiento el 30 de septiembre de 2016, con tasa de interés variable LIBOR más 220 puntos base.	10,274	12,837	15,049
	11,529,445	9,490,308	7,537,613
Menos:			
Porción circulante del pasivo a largo plazo.	(657,201)	(657,135)	(296,647)
	10,872,244	8,833,173	7,240,966
Comisiones y gastos por emisión de deuda.	(665,027)	(378,734)	(227,624)
Amortización acumulada.	198,498	128,302	108,232
	(466,529)	(250,432)	(119,392)
	10,405,715	8,582,741	7,121,574
Cambio en el valor razonable de la deuda. (Nota 21)	(359,383)	330,174	(823,952)
	\$ 10,046,332	\$ 8,912,915	\$ 6,297,622

⁽¹⁾ Debido a que por estas obligaciones se contrataron instrumentos financieros derivados (IFD) de cobertura de tipo de cambio, el saldo de cada obligación se valúa al tipo de cambio de la fecha de contratación de cada IFD.

⁽²⁾ Con fecha 27 de marzo de 2012, GEO colocó un bono de deuda "Senior Guaranteed Notes" por 400 millones de dólares estadounidenses en los mercados bursátiles en el extranjero, con una tasa de rendimiento fija del 8.875% y un plazo de 10 años con vencimiento en marzo de 2022. Parte de los recursos se utilizaron para recomprar aproximadamente el 78% de la deuda denominada "Senior Guaranteed Notes" por 250 millones de dólares con fecha de vencimiento en 2014, por un monto aproximado de 195 millones de dólares estadounidenses.

Los vencimientos del pasivo a largo plazo, son:

2014	\$	1,506,938
2015		766,034
2016		31,560
2017		11,342
2018 en adelante		8,556,370
	\$	<u>10,872,244</u>

LIBOR - London Inter Bank Offer Rate; al 31 de diciembre de 2012, al 31 de diciembre de 2011, y a fecha de transición fue 0.50825%, 0.80850% y 0.45594%, respectivamente a 180 días.

19. Arrendamientos financieros

	2012	2011	Fecha de transición
Moneda Nacional:			
Contratos de arrendamiento de maquinaria y equipo, con vencimiento en 2015 y tasa promedio de interés TIE más 332 puntos base.	\$ 153,207	\$ -	\$ -
Arrendamientos de equipos industriales, con vencimiento en septiembre de 2016, con opción de compra a valor de mercado y con tasa promedio de interés de 146.6 puntos base.	186,088	179,869	-
Arrendamientos de inmuebles en el estado de Guerrero con vencimientos en agosto de 2015 y 2017, con opción de compra a valor de mercado y tasa promedio de interés de 127.5 puntos base.	133,395	93,594	113,545
Arrendamientos de equipos con vencimiento en 2016, con opciones de compra a valores de mercado y tasa promedio de intereses de 170 puntos base.	64,274	59,174	51,307
Arrendamientos de maquinaria y equipo con vencimiento en 2014 y 2016, con opciones de compra a valores de mercado y tasa promedio de interés de 170 puntos base.	43,424	61,091	31,310
Arrendamientos de oficinas administrativas con vencimiento el 30 de noviembre de 2012, sin opción a compra, con tasa promedio de interés de 70 puntos base.	-	3,835	3,937
	<u>580,388</u>	<u>397,563</u>	<u>200,099</u>
Menos:			
Porción circulante del largo plazo	(162,063)	(70,535)	(42,335)
	<u>\$ 418,325</u>	<u>\$ 327,028</u>	<u>\$ 157,764</u>

Las obligaciones por arrendamientos, son como sigue:

	31 de diciembre de 2012	
	Pagos mínimos futuros de arrendamiento	Valor presente de pagos mínimos futuros de arrendamiento
Arrendamiento financiero		
Entre uno y cinco años	\$ 384,718	\$ 418,325
Hasta un año	104,117	162,063
	<u>\$ 488,835</u>	<u>\$ 580,388</u>

20. Instrumento financiero

a. Administración del riesgo de capital

La Entidad administra su capital para asegurar que sus subsidiarias tendrán la capacidad de continuar como negocio en marcha con el fin de maximizar el rendimiento de sus accionistas a través de la optimización en el uso de los saldos de deuda y capital. La estrategia general de la Entidad no ha sido alterada al 31 de diciembre de 2012 en comparación con la del 31 de diciembre de 2011.

La Entidad administra su nivel de endeudamiento para asegurar que continuará como negocio en marcha. Al 31 de diciembre de 2012, la estructura de capital se mantiene un nivel de endeudamiento de \$14,230,023, netos de valor razonable de la deuda y de gastos de emisión de deuda por \$ (359,383) y \$ (466,529); respectivamente. Esta deuda se encuentra compuesta por \$2,146,639 millones (14%) de financiamiento a través de créditos puente cuyos contratos poseen una fecha de vencimiento menor a 12 meses, \$ 1,379,851 (9%) de financiamiento a través de líneas corporativas de corto plazo y \$11,529,445 (77%) en líneas corporativas de largo plazo y el capital de la Entidad (compuesto por capital social emitido, reservas y utilidades acumuladas como se revela en las Notas 15, 18 y 24 respectivamente).

La Entidad no está sujeta a requerimiento alguno impuesto externamente para la administración de su capital.

El comité operaciones de la Entidad revisa la estructura de capital de la Entidad sobre una base semestral. Como parte de esta revisión, el comité considera el costo del capital y los riesgos asociados con cada clase de capital. La Entidad tiene un índice de endeudamiento especificado del 20% al 25% determinado como la proporción de la deuda neta y el capital. El índice de endeudamiento al 31 de diciembre de 2011 de 7.20% (ver abajo) estuvo en la parte final más baja del rango meta y ha vuelto a un nivel más común de 5.50% desde el final del periodo sobre el que se informa.

El índice de endeudamiento del período sobre el que se informa es como sigue:

	31 de diciembre de 2012	31 de diciembre de 2011
Deuda ⁽ⁱ⁾	\$ 14,230,023	\$ 13,555,738
Efectivo y bancos	(2,276,838)	(2,721,166)
Deuda neta	\$ 11,953,185	\$ 10,834,572
Capital contable ⁽ⁱⁱ⁾	\$ 11,329,952	\$ 10,106,148
Índice de deuda neta a capital contable	105.50%	107.21%

⁽ⁱ⁾ La deuda se define como préstamos tanto a largo y corto plazo y a instituciones financieras.

⁽ⁱⁱ⁾ El capital contable incluye todas las utilidades retenidas, primas en suscripción de acciones, reservas para compra de acciones y el capital social de la Entidad.

b. Categorías de los instrumentos financieros

	2012		Nivel de valuación	2011	
	Valor en libros	Valor razonable		Valor en libros	Valor razonable
Activos financieros:					
Efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 2,276,838	\$ 2,276,838		\$ 2,721,166	\$ 2,721,166
Instrumentos financieros derivados			(2)	429,778	429,778
Cuentas por cobrar	1,269,192	1,269,192		1,053,315	1,053,315
Total	\$ 3,546,030	\$ 3,546,030		\$ 4,204,259	\$ 4,204,259
Pasivos financieros:					
Instituciones financieras	\$ (14,230,023)	\$ (14,589,406)	(2)	\$ (13,555,738)	\$ (13,225,564)
Proveedores de terrenos	(292,663)	(292,663)	(3)	(991,872)	(797,145)
Obligaciones garantizadas por contratos de derechos de créditos futuros	(4,651,599)	(4,651,599)		(3,353,372)	(3,353,372)
Instrumentos financieros derivados	(317,080)	(317,080)	(2)	-	-
Proveedores	(3,325,557)	(3,325,557)		(4,191,437)	(4,191,437)
Anticipos de clientes	(1,176,368)	(1,176,368)		(2,678,725)	(2,678,725)
Total	\$ (23,993,290)	\$ (24,352,673)		\$ (24,771,144)	\$ (24,246,243)

Al final del periodo sobre el que se informa, no existen concentraciones de riesgo de crédito significativas para los préstamos y cuentas por cobrar designados como a valor razonable con cambios a través de resultados; excepto por lo mencionado en la Nota 21. El valor en libros que se refleja anteriormente representa la máxima exposición al riesgo de crédito de la Entidad para dichos préstamos y cuentas por cobrar.

c. Valor razonable de los instrumentos financieros

El valor razonable de los instrumentos financieros que se presentan arriba han sido determinados por la Entidad usando la información disponible en el mercado u otras técnicas de valuación que requieren de juicio para desarrollar e interpretar las estimaciones de valores razonables, asimismo utiliza supuestos que se basan en las condiciones de mercado existentes a cada una de las fechas del estados consolidado de situación financiera. Consecuentemente, los montos estimados que se presentan no necesariamente son indicativos de los montos que la Entidad podría realizar en un intercambio de mercado actual. El uso de diferentes supuestos y/o métodos de estimación podrían tener un efecto material en los montos estimados de valor razonable.

Los instrumentos financieros que se miden luego del reconocimiento inicial al valor razonable, agrupados en Niveles que abarcan del 1 al 3 con base en el grado al cual se observa el valor razonable son:

- Nivel 1 las valuaciones del valor razonable son aquellas derivadas de los precios cotizados (no ajustados) en los mercados activos para pasivos o activos idénticos;
- Nivel 2 las valuaciones del valor razonable son aquellas derivadas de indicadores distintos a los precios cotizados incluidos dentro del Nivel 1, pero que incluyen indicadores que son observables para un activo o pasivo, ya sea directamente a precios cotizados o indirectamente es decir derivados de estos precios
- Nivel 3 las valuaciones del valor razonable son aquellas derivadas de las técnicas de valuación que incluyen los indicadores para los activos o pasivos que no se basan en información observable del mercado (indicadores no observables).

Excepto por lo que se detalló en la tabla del inciso b), la administración considera que los valores en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros, se aproxima a su valor razonable.

d. Objetivos de la administración del riesgo financiero

La función de Tesorería Corporativa de la Entidad ofrece servicios a los negocios, coordina el acceso a los mercados financieros nacionales e internacionales, supervisa y administra los riesgos financieros relacionados con las operaciones de la Entidad a través de los informes internos de riesgo, los cuales analizan las exposiciones por grado y la magnitud de los riesgos. Estos riesgos incluyen el riesgo de mercado (incluyendo el riesgo cambiario, riesgo en las tasas de interés a valor razonable y riesgo en los precios), riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo de la tasa de interés del flujo de efectivo.

La Entidad busca minimizar los efectos de estos riesgos utilizando instrumentos financieros derivados para cubrir las exposiciones de riesgo. El uso de los derivados financieros se rige por la políticas de la Entidad aprobadas por el Consejo de Administración, las cuales proveen principios escritos sobre el riesgo cambiario, riesgo de las tasas de interés, riesgo de crédito, el uso de instrumentos financieros derivados y no derivados y la inversión de exceso de liquidez. Los auditores internos revisan periódicamente el cumplimiento con las políticas y los límites de exposición. La Entidad no suscribe o negocia instrumentos financieros, entre los que se incluye los instrumentos financieros derivados, para fines especulativos.

La función de Tesorería Corporativa informa trimestralmente al comité de administración de riesgos de la Entidad, el cual es un cuerpo independiente que supervisa los riesgos y las políticas implementadas para mitigar las exposiciones de riesgo.

e. Riesgo de tasa de interés – La Entidad se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés debido a que su deuda está principalmente sostenida en tasas variables. Una variación de 100 puntos base en la tasa TIIE, tasa de referencia en los préstamos se incrementa o disminuye y todas las otras variables permanecen constantes, la utilidad neta consolidada, capital contable consolidado y flujos de efectivo consolidado se incrementarían o disminuirían por un monto de \$156,363 y \$137,008, al 31 de diciembre de 2012 y al 31 de diciembre de 2011, respectivamente.

La sensibilidad a las tasas de interés de la Entidad ha disminuido durante el año en curso debido principalmente a la reducción en la variable de instrumentos de deuda y el aumento de los swaps de tasas de interés para intercambiar deuda a tasa variable a fija. Ver tabla abajo.

	Saldos al 31 de diciembre de 2012	Porcentaje %	Tasa de interés	Tasa Promedio	Importe costo financiero del periodo	Incremento hipotético asumido sobre el incremento en la tasa de interés (%)	Costo financiero Hipotético	Variación
Deuda a corto plazo:								
Créditos puente hipotecarios	\$ 2,146,639	14	TIIE + 3.63	8.47	\$ 181,820	9.47	\$ 203,287	\$ 21,466
Créditos hipotecarios para compra de tierra	363,162	2	TIIE + 3.30	8.14	29,561	9.14	33,193	3,632
Créditos simples	23,291	-	10.92%	10.92	2,543	11.29	2,776	233
Créditos quirografarios	993,398	6	TIIE + 3.71	8.55	84,936	9.55	94,870	9,934
Deuda a largo plazo:								
"Senior Guaranteed Note" ⁽¹⁾	9,065,781	58	TIIE + 5.03	9.87	894,460	10.87	985,118	90,658
Bono Huaso	211,982	1	TIIE + 5.08	9.92	21,029	10.92	23,148	2,120
Créditos hipotecarios para compra de tierra	334,124	2	TIIE + 3.38	8.22	27,465	9.22	30,806	3,341
Líneas de crédito revolventes con garantía fiduciaria	1,200,000	8	TIIE + 5.00	9.84	118,080	10.84	130,080	12,000
Certificados bursátiles	400,000	3	TIIE + 3.20	8.04	32,160	9.04	36,160	4,000
Créditos simples	168,121	1	10.15%	10.15	17,064	11.15	18,745	1,681
Créditos refaccionarios	149,437	1	TIIE + 2.19	7.03	10,505	8.03	12,000	1,494
	\$ 15,055,935	96		8.35	\$ 1,419,623	9.35	\$ 1,570,183	\$ 150,559
Arrendamientos	580,388	4	TIIE + 3.39	8.23	47,766	9.23	53,570	5,804
	\$ 15,636,323	100		8.29	\$ 1,467,389	9.29	\$ 1,623,753	\$ 156,363

	Saldos al 31 de diciembre de 2011	Porcentaje %	Tasa de interés	Tasa Promedio	Importe costo financiero del periodo	Incremento hipotético asumido sobre el incremento en la tasa de interés (%)	Costo financiero Hipotético	Variación
Deuda a corto plazo:								
Créditos puente hipotecarios	\$ 2,782,383	20	TIIE + 3.20	8.32	\$ 231,494	9.32	\$ 259,318	\$ 27,824
Créditos simples	1,203,305	9	TIIE + 4.00	9.42	113,351	10.42	125,384	12,033
Deuda a largo plazo:								
"Senior Guaranteed Note" ⁽¹⁾	6,488,163	47	TIIE + 6.39	11.89	571,443	12.89	836,324	64,882
Créditos hipotecarios para compra de tierra	857,454	6	TIIE + 3.50	8.12	69,625	9.12	78,200	8,575
Líneas de crédito revolventes con garantía fiduciaria	994,500	9	TIIE + 4.25	8.54	84,930	9.54	94,875	9,945
Certificados bursátiles	400,000	3	TIIE + 3.70	7.91	31,640	8.91	35,640	4,000
Créditos simples	563,856	2	10.16%	10.16	34,516	11.16	37,913	3,397
Créditos refaccionarios	186,335	1	TIIE + 2.30	7.15	13,323	8.15	15,186	1,863
	\$ 13,475,996	97		8.46	\$ 1,150,322	9.94	\$ 1,482,840	\$ 132,519
Arrendamientos	397,563	3	TIIE + 2.80	7.63	34,251	8.63	38,740	4,489
	\$ 13,873,559	100		8.46	\$ 1,184,573	9.46	\$ 1,521,580	\$ 137,008

⁽¹⁾ Sin considerar efecto de IFD y gastos de emisión.

f. Administración del riesgo de crédito – La exposición máxima al riesgo de crédito está representada por los valores en libros en el estado de posición financiera consolidada.

El riesgo principal de la Entidad es generado por sus clientes.

Este riesgo surge principalmente por la insolvencia de clientes, que les impida el pago de la diferencia entre el precio de venta de las viviendas y los créditos otorgados por los institutos de vivienda, sin embargo se mantiene una cartera de clientes, con un nivel de endeudamiento acotado en cada uno de ellos y además se realizan estudios individuales de su capacidad de endeudamiento. La cartera que se posee no se concentra en un sólo cliente en particular.

Prácticamente todo el financiamiento para la vivienda de interés social en México ha sido otorgado por el INFONAVIT y por fondos para la vivienda promovidos por el Gobierno, como la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) y el FOVISSSTE. GEO depende de la disponibilidad del financiamiento hipotecario que otorgan los proveedores de créditos hipotecarios para efectuar la mayoría de sus ventas. La exposición de la Entidad por crédito de sus contrapartes es continuamente monitoreada.

El riesgo de crédito sobre los fondos líquidos e instrumentos financieros derivados es limitado debido a que las contrapartes son bancos con altas calificaciones de crédito asignadas por reconocidas agencias calificadoras.

g. Administración de riesgo cambiario de moneda extranjera – La Entidad cuenta con deuda en moneda extranjera la cual es mitigada por medio de instrumentos financieros derivados.

h. Administración de riesgos de precio – En el caso de los insumos, alzas en el costo de materiales de construcción, entre ellos, acero, concreto, mano de obra, entre otros, pueden afectar los resultados de los proyectos y por ende, la Entidad con el fin de minimizar este impacto, tiene como estrategia el fijar el precio de los principales insumos con los proveedores.

i. Administración del riesgo de liquidez – La administración de la Entidad es la que tiene la responsabilidad final por la administración de la liquidez. El consejo de administración tiene la responsabilidad final de la administración del riesgo de liquidez, y ha establecido un marco apropiado para la administración de este riesgo para la administración del financiamiento a corto, mediano y largo plazo, y los requerimientos de administración de la liquidez. La Entidad administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas, facilidades bancarias y para la obtención de créditos, mediante la vigilancia continua de los flujos de efectivo proyectados y reales, y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

Facilidades de financiamiento:

Líneas de crédito disponibles	2012	2011	Fecha de transición
Créditos puente hipotecarios	\$ 3,590,535	\$ 3,416,419	\$ 4,501,365
Créditos quirografarios	218,748	297,978	972,300
Créditos simples	5,420	42,500	157,500

Las fuentes de financiamiento consisten en: créditos simples con garantía hipotecaria constituida sobre los terrenos, obra y viviendas de los desarrollos financiados con estos créditos así como créditos corporativos garantizados por activos inmobiliarios o bien por el aval de la Entidad. Los principales requerimientos de efectivo de la Entidad son para el financiamiento del desarrollo y construcción de viviendas y para la compra de terrenos, y para satisfacerlos, la Entidad ha recurrido al financiamiento a través de préstamos bancarios, los provenientes de la operación, y, a un futuro, al financiamiento de deuda bursátil.

Por lo que respecta a la tesorería, la Entidad contempla el riesgo de liquidez manteniendo una posición de hasta ocho semanas en efectivo y equivalentes de efectivo registrados por la Entidad, consistente en depósitos bancarios en moneda nacional en cuentas de cheques e inversión de excedentes de efectivo con disponibilidad inmediata.

	Hasta 1 año	Hasta 2 años	Hasta 3 años	Más de 4 años
Deuda a corto plazo:				
Créditos puente hipotecarios	\$ 2,146,639	\$ -	\$ -	\$ -
Créditos hipotecarios para compra de tierra	363,162	-	-	-
Créditos quirografarios	993,398	-	-	-
Créditos simples	23,291	-	-	-
Deuda a largo plazo:				
"Senior Guaranteed Note"	-	721,393	-	8,344,388
Bono Huaso	-	-	-	211,982
Créditos hipotecarios para compra de tierra	263,425	60,176	10,523	-
Líneas de crédito revolventes	240,000	240,000	720,000	-
Certificados bursátiles	-	400,000	-	-
Créditos simples	118,265	49,856	-	-
Créditos refaccionarios	35,511	35,512	35,512	42,902
Deuda total	4,183,691	1,506,937	766,035	8,599,272
Proveedores de terrenos	223,707	-	-	68,956
Total obligaciones contractuales	\$ 4,407,399	\$ 1,506,937	\$ 766,035	\$ 8,668,228

- j. **Administración del riesgo del mercado y del negocio de vivienda** – En el negocio inmobiliario, los planes de los reguladores gubernamentales afectan el desempeño del sector incidiendo directamente en la construcción habitacional y comercial. Una de las variables claves a considerar en el negocio inmobiliario son los terrenos donde se van a llevar a cabo los proyectos; por lo tanto, los cambios en los planes de las agencias reguladoras pueden afectar la inversión y por lo mismo constituir un riesgo. Cambios en las políticas gubernamentales y estrategias, los ajustes a los programas y presupuestos de fomento a la vivienda por los institutos de vivienda y cambios en las políticas tributarias relacionadas con las ventas de vivienda, podrían afectar la operación de la Entidad o a los compradores finales de éstas.

21. Instrumentos financieros derivados (IFD)

(En miles de dólares estadounidenses, excepto en dónde se mencione)

De conformidad con las políticas de riesgo de la Entidad, se han contratado los siguientes IFD's, como sigue:

- a) **Primera relación de cobertura** – La Entidad emitió un "Senior Guaranteed Note" garantizado a cinco años con vencimiento el 25 de septiembre de 2014 por 250,000 dólares estadounidenses (USD), con un cupón fijo de 887.5 puntos base y una tasa de rendimiento al vencimiento de 900 puntos base. Con la finalidad de disminuir su exposición a las fluctuaciones de tipo de cambio el 23 de septiembre del 2009 la Entidad contrató con dos diferentes agentes financieros, instrumentos derivados designados de cobertura de fluctuación cambiaria (Cross Currency Swap o CCS). El objetivo de los instrumentos de cobertura es eliminar las variaciones relativas a los pagos de cupones y principal a su vencimiento, atribuibles a la emisión del bono de deuda garantizado. El período de cobertura comprende los flujos semestrales considerados a partir del 25 de septiembre de 2009 y el flujo por el vencimiento del principal el 22 de septiembre de 2014.

En abril de 2012, la Entidad realizó una cancelación parcial del monto notional por 195,843 dólares estadounidenses (USD), quedando un monto de 54,156 dólares estadounidenses (USD). La cancelación está asociada con la liquidación parcial del Senior Guaranteed Note.

Al 31 de diciembre de 2012, el detalle de la cobertura es como sigue:

Monto notional USD	Inicio	Fecha de Vencimiento	Tasa que Paga	Tasa que recibe	Valor razonable USD	Valor Razonable
27,078	sep-09	sep-14	TIE más 639 puntos base	8.875%	(464)	\$ (6,013)
27,078	sep-09	sep-14	TIE más 642.5 puntos base	8.875%	(480)	(6,221)
						\$ (12,234)

Al 31 de diciembre de 2011, el detalle de la cobertura es como sigue:

Monto notional USD	Inicio	Fecha de Vencimiento	Tasa que Paga	Tasa que recibe	Valor razonable USD	Valor Razonable
125,000	sep-09	sep-14	TIE más 639 puntos base	8.875%	7,915	\$ 110,294
125,000	sep-09	sep-14	TIE más 642.5 puntos base	8.875%	7,807	108,781
						\$ 219,075

A la fecha de transición, el detalle de la cobertura, es como sigue:

Monto notional USD	Inicio	Fecha de Vencimiento	Tasa que Paga	Tasa que recibe	Valor razonable USD	Valor Razonable
125,000	sep-09	sep-14	TIE más 639 puntos base	8.875%	(3,731)	\$ (48,750)
125,000	sep-09	sep-14	TIE más 634.5 puntos base	8.875%	(3,666)	(48,164)
						\$ (96,914)

b) Segunda relación de cobertura – La Entidad emitió un “Senior Guaranteed Note” garantizado a diez años con vencimiento el 30 de junio de 2020 por 250,000 dólares estadounidenses (USD), con un cupón fijo de 925 puntos base y una tasa de rendimiento al vencimiento de 950 puntos base. Con la finalidad de disminuir su exposición a las fluctuaciones de tipo de cambio el 9 de julio de 2010, la Entidad contrató con cuatro diferentes agentes financieros, instrumentos derivados designados de cobertura de fluctuación cambiaria (Cross Currency Swap o CCS). El objetivo de los instrumentos de cobertura es eliminar las variaciones relativas a los pagos de cupones y principal a su vencimiento, atribuibles a la emisión del bono de deuda garantizado. El período de cobertura comprende los flujos semestrales considerados a partir del 13 de julio y 30 de junio de 2010 para el primer instrumento y los dos restantes, respectivamente, y el flujo por el vencimiento del principal al 30 de junio de 2020.

Al 31 de diciembre de 2012, el detalle de la cobertura es como sigue:

Monto nacional USD	Inicio	Fecha de Vencimiento	Tasa que Paga	Tasa que recibe	Valor razonable USD	Valor Razonable
100,000	jul-10	jun-15	TIE más 413.9 puntos base	9.25%	1,040	\$ 13,481
			900 puntos base hasta diciembre de 2012, 411.5 puntos base de enero 2013 a junio de 2015 y 525 puntos base a partir de julio de 2015 al 2020	9.25%	(4,811)	(62,373)
⁽¹⁾ 100,000	may-2011	jun-20	38 puntos base hasta 2015 y posteriormente TIE más 565.4 puntos base	9.25%	(8,443)	(109,465)
			TIE más 386.5 hasta 2015 y posteriormente TIE más 500 puntos base	9.25%	(1,578)	(20,462)
50,000	jun-10	jun-20				\$ (178,819)

Al 31 de diciembre de 2011, el detalle de la cobertura es como sigue:

Monto nacional USD	Inicio	Fecha de Vencimiento	Tasa que Paga	Tasa que recibe	Valor razonable USD	Valor Razonable
100,000	jul-10	jun-15	TIE más 413.9 puntos base	9.25%	2,372	\$ 33,046
			905 puntos base hasta junio 2012 y TIE más 411.5 puntos base para 2015 y 525 puntos base para 2020	9.25%	8,118	113,119
100,000	jun-10	jun-20				
⁽¹⁾ 100,000	may-2011	jun-20	38 puntos base hasta 2015 y TIE más 565.4 puntos base	9.25%	2,979	41,508
			TIE más 386.5 hasta 2015 y posteriormente TIE más 500 puntos base	9.25%	4,923	68,600
50,000	jun-10	jun-20				\$ 256,273

A la fecha de transición, el detalle de la cobertura es como sigue:

Monto nacional USD	Inicio	Fecha de Vencimiento	Tasa que Paga	Tasa que recibe	Valor razonable USD	Valor Razonable
100,000	jul-10	jun-20	TIE más 388.9 hasta diciembre de 2010 y a partir de enero de 2011 TIE más 413.9 puntos base	9.25%	(14,889)	\$ (183,875)
100,000	jun-10	jun-20	TIE más 388.5 y 502 puntos base	9.25%	(14,856)	(183,476)
			TIE más 386.5 hasta 2015 y posteriormente 500 puntos base	9.25%	(7,384)	(91,190)
50,000	jun-10	jun-20				\$ (458,541)

⁽¹⁾ En mayo de 2011, la Entidad celebró un convenio con Deutsche Bank mediante este convenio asume y liquida el segundo período del IFD originalmente contratado con Santander que abarca del 30 de junio de 2015 al 30 de junio de 2020.

c) Tercera relación de cobertura - El 14 de septiembre de 2010, la Entidad contrató con un agente financiero instrumentos financieros designados de cobertura de fluctuación de divisa, por montos de 13,754, 3,593 y 1,199 dólares estadounidenses (USD) con inicios de vigencia el 15 de septiembre de 2010, para los dos primeros y 30 de septiembre de 2010 para el tercero con vencimiento el 22 de mayo de 2017, 29 de abril y 30 de septiembre de 2016, respectivamente. El objetivo de los instrumentos de cobertura es eliminar las variaciones relativas a los pagos de cupones y principal a su vencimiento atribuibles a los créditos refaccionarios. El período de cobertura comprende los flujos semestrales para los cupones y la amortización del principal.

Al 31 de diciembre de 2012, el detalle de la cobertura es como sigue:

Monto nacional USD	Inicio	Fecha de Vencimiento	Tasa que Paga	Tasa que recibe	Valor razonable USD	Valor Razonable
8,842	sep-10	may-17	TIE más 218 puntos base	LIBOR más 220 puntos base	(117)	\$ (1,511)
2,095	sep-10	abr-16	TIE más 217 puntos base	LIBOR más 220 puntos base	(18)	(229)
799	Sep-10	sep-16	TIE más 224 puntos base	LIBOR más 220 puntos base	(10)	(124)
						<u>\$ (1,864)</u>

Al 31 de diciembre de 2011, el detalle de la cobertura es:

Monto nacional USD	Inicio	Fecha de Vencimiento	Tasa que Paga	Tasa que recibe	Valor razonable USD	Valor Razonable
10,807	sep-10	may-17	TIE más 218 puntos base	LIBOR más 220 puntos base	658	\$ 9,162
2,695	sep-10	abr-16	TIE más 217 puntos base	LIBOR más 220 puntos base	120	1,668
999	sep-10	sep-16	TIE más 224 puntos base	LIBOR más 220 puntos base	31	438
						<u>\$ 11,268</u>

A la fecha de transición, el detalle de la cobertura es:

Monto nacional USD	Inicio	Fecha de Vencimiento	Tasa que Paga	Tasa que recibe	Valor razonable USD	Valor Razonable
12,772	sep-10	may-17	TIE más 218 puntos base	LIBOR más 220 puntos base	(662)	\$ (8,178)
3,293	sep-10	abr-16	TIE más 217 puntos base	LIBOR más 220 puntos base	(154)	(1,904)
1,198	sep-10	sep-16	TIE más 224 puntos base	LIBOR más 220 puntos base	(59)	(731)
						<u>\$ (10,813)</u>

d) Cuarta relación de cobertura - La Entidad emitió 684 bonos a largo plazo de la serie A en el Banco de Chile denominada en unidades de Fomento (UF) a 10 años, con vencimiento el 19 de julio de 2022 por un monto de 342,000 UF, con cupones fijos de 650 puntos base. Con la finalidad de disminuir la fluctuación en tasas de interés, el 27 de agosto de 2012 la Entidad contrató un instrumento derivado designado de cobertura de fluctuaciones de tasas, (Cross-Currency Rate Swap o CCRS). El objetivo de los instrumentos de cobertura es eliminar las fluctuaciones en tasas de los pagos de cupones y el principal a su vencimiento. El período de cobertura comprende las tasas aplicables a los flujos semestrales considerados a partir del 19 de septiembre de 2012, y el flujo por el vencimiento del principal el 19 de julio de 2022.

Al 31 de diciembre de 2012, el detalle de la cobertura es como sigue:

Monto nacional MXN	Inicio	Fecha de Vencimiento	Tasa que paga	Tasa que recibe	Valor razonable
\$ 211,982	ago-12	jul-22	TIE más 508 puntos base	6.5%	\$ (10,024)

e) Otros instrumentos financieros derivados (IFD)

a) La Entidad emitió un "Senior Guaranteed Note" garantizado a diez años con vencimiento el 27 de marzo de 2022 por 400,000 dólares estadounidenses (USD), con cupones fijos de 887.5 puntos base. Con la finalidad de disminuir su exposición a las fluctuaciones de tipo de cambio el 31 de julio y 3 de agosto de 2012, la Entidad contrato con siete diferentes agentes financieros, instrumentos financieros derivados designados de cobertura de fluctuación cambiaria (Cross Currency Swap o CCS). El objetivo de los instrumentos de cobertura es eliminar las variaciones relativas a los pagos de cupones atribuibles a la emisión del "Senior Guaranteed Note". El período de cobertura comprende los flujos semestrales considerados a partir del 24, 25 y 26 de octubre, respectivamente, de 2012. El 27 de marzo de 2017, la Entidad podrá canjear los cupones en su totalidad o en parte mediante el pago del monto del notional del "Senior Guaranteed Note" más una prima y el interés devengados hasta la fecha de liberación.

Al 31 de diciembre de 2012, el detalle de la cobertura es como sigue:

Monto notional USD	Fecha de Inicio	Fecha de Vencimiento	Tasa que Paga	Tasa que recibe	Valor razonable USD	Valor Razonable
100,000	jul-12	mar-17	TIE más 455 puntos base	8.875%	(2,255)	\$ (29,242)
100,000	jul-12	mar-17	TIE más 472 puntos base	8.875%	(2,988)	(38,741)
50,000	jul-12	mar-17	TIE más 467 puntos base	8.875%	(1,385)	(17,963)
50,000	ago-12	mar-17	TIE más 455 puntos base	8.875%	(946)	(12,265)
50,000	ago-12	mar-17	TIE más 455 puntos base	8.875%	(949)	(12,305)
25,000	ago-12	mar-17	TIE más 458 puntos base	8.875%	(501)	(6,498)
25,000	ago-12	mar-17	TIE más 448 puntos base	8.875%	(432)	(5,598)
						\$ (122,612)

- b) Cobertura de opciones europeas por 122,882 dólares estadounidenses para cubrir la exposición al riesgo de los pagos futuros por los servicios de maquinaria. La fecha de inicio y vencimiento son noviembre de 2011 y 2014, respectivamente. La Entidad pagará una prima de 1,950 dólares estadounidenses. El valor razonable al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011 es de \$1,067 y \$3,539 respectivamente.
- c) Collar por 250,000 dólares estadounidenses asociado al bono cuyo vencimiento es el año 2014 el valor razonable al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011 es de \$7,405 y \$(60,250), respectivamente. En abril de 2012, la Entidad realizó una cancelación parcial del monto notional por 195,843 dólares estadounidenses, quedando monto de 54,157 dólares estadounidenses. En diciembre de 2012 la Entidad realizo una cancelación del notional por 27,078 dólares estadounidenses obteniendo una ganancia de \$4.2 millones de pesos, quedando un notional remanente por 27,078 dólares estadounidenses.
- d) Cobertura por \$700 a una tasa fija de 7.17% con fecha de vencimiento 6 de enero de 2012, la Entidad pagó al inicio de la operación una prima de \$6,860. El valor razonable al 31 de diciembre de 2011 es de \$(127).

Resumen de los efectos por los IFD, registrados en el RIF al 31 de diciembre de 2012:

	Primera relación	Segunda relación	Tercera relación	Cuarta relación	IFD sin designación	Total
Cambio del valor razonable del derivado ⁽¹⁾ utilidad (pérdida)	\$ (231,309)	\$ (435,092)	\$ (13,132)	\$ (10,024)	\$ (57,301)	\$ (746,858)
Cambio del valor razonable de la deuda utilidad (pérdida)	231,309	435,092	13,132	10,024	-	689,557
	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ (57,301)	\$ (57,301)

⁽¹⁾ El cambio del valor razonable del derivado incluye intereses devengados no pagados por \$156,571.

Resumen de los efectos por los IFD, registrados en el estado de resultados al 31 de diciembre de 2011:

	Primera relación	Segunda relación	Tercera relación	IFD sin designación	Total
Cambio del valor razonable del derivado utilidad (pérdida)	\$ 423,759	\$ 714,815	\$ 22,082	\$ (76,059)	\$ 1,084,597
Cambio del valor razonable de la deuda utilidad (pérdida)	(897,937)	(259,089)	2,898	-	(1,154,128)
	\$ (474,178)	\$ 455,726	\$ 24,980	\$ (76,059)	\$ (69,531)

La conciliación del valor razonable de la deuda, es como sigue:

	2012	2011	Fecha de transición
Saldo inicial por cambio en el valor razonable de la deuda	\$ 330,174	\$ (823,952)	\$ 135,511
Cambio en el valor razonable efecto neto en el estado de resultados	(689,557)	1,154,126	(959,463)
Saldo final por cambio en el valor razonable de la deuda	\$ (359,383)	\$ 330,174	\$ (823,952)

22. Obligaciones de beneficios al retiro

El costo, las obligaciones y otros elementos de los planes de pensiones, primas de antigüedad y remuneraciones al término de la relación laboral distintas de la restructuración se determinaron con base en los cálculos preparados por actuarios independientes al 31 de diciembre de 2012, 2011 y al 1 de enero de 2011.

Las obligaciones por beneficios al retiro reconocidas en el estado de posición financiera, representan el valor presente de la obligación por beneficios definidos, ajustado por las ganancias y pérdidas actuariales no reconocidas y los costos de los servicios pasados no reconocidos, menos el valor razonable de los activos del plan. Cualquier activo que surja de este cálculo se limita a las pérdidas actuariales no reconocidas y al costo de los servicios pasados, más el valor presente de los reembolsos y reducciones de contribuciones futuras al plan.

El costo neto del período por las obligaciones derivadas de la primas de antigüedad, ascendió a \$9,545 y \$5,659 en 2012 y 2011, respectivamente.

Las indemnizaciones por retiro se registran en resultados (gastos) al momento de pagar a los empleados, como consecuencia de la decisión de la Entidad de rescindir su contrato de trabajo antes de la edad normal de jubilación por no existir una obligación legal asociada.

Las valuaciones actuariales más recientes del valor presente de la obligación por beneficios definidos fueron realizadas al 31 de diciembre de 2012 por un actuario independiente, Miembro del Instituto de Actuarios del País A. El valor presente de la obligación por beneficios definidos y el costo laboral del servicio actual y el costo de servicios pasados fueron calculados utilizando el método de crédito unitario proyectado.

Los supuestos principales usados para propósitos de las valuaciones actuariales son las siguientes:

	Valuación al	
	2012	2011
	%	%
Tasa (s) de descuento	5.9	7.3
Tasa (s) esperada de incremento salarial	5.1	6.5
Inflación	3.6	3.6

Cambios en el valor presente de la obligación por beneficios definidos en el periodo:

	2012		2011	
Saldo inicial de la obligación por beneficios definidos	\$	20,610	\$	20,423
Costo laboral del servicio actual		4,683		3,743
Costo por intereses		1,636		1,268
(Ganancias)/pérdidas actuariales		8,475		17
Pérdidas/(ganancias) sobre reducciones		2,251		-
Pasivos totalmente pagados sobre el finiquito		(4,172)		(4,878)
Pasivos asumidos en una combinación de negocios		-		37
Saldo final de la obligación por beneficios definidos	\$	33,483	\$	20,610

23. Transacciones con partes relacionadas

a. Los beneficios a empleados otorgados al personal gerencial clave y/o directivos relevantes de la Entidad, fueron como sigue:

	31 de diciembre de 2012		31 de diciembre de 2011	
Sueldos y prestaciones	\$	320,714	\$	303,622
Aguinaldos		26,726		25,788
Bonos		81,643		147,870
Total	\$	429,083	\$	477,280

b. Transacciones comerciales

Durante el año, las entidades de la Entidad realizaron las siguientes transacciones comerciales con partes relacionadas que no son miembros de la Entidad:

	31 de diciembre de 2012		31 de diciembre de 2011	
Compra de terrenos	\$	141,302	\$	-

Los siguientes saldos se encontraban pendientes al final del periodo sobre el que se informa:

c. Préstamos a partes relacionadas

	2012	2011	Fecha de transición
Préstamos al personal clave de la administración	\$ 14,658	\$ 4,726	\$ 4,699

La Entidad ha otorgado algunos préstamos a corto plazo a su personal gerencial clave a tasas comparables con las tasas de interés promedio comerciales.

Los préstamos al personal clave de la administración no están garantizados

24. Capital contable

Al 31 de diciembre de 2012, 31 de diciembre de 2011 y fecha de transición, el capital social autorizado es como sigue:

	31 de diciembre de 2012	31 de diciembre de 2011	Fecha de transición
Saldos al inicio de 2011			
Movimientos			
Saldos al 31 de diciembre de 2011			
Movimientos			
Saldos al 31 de diciembre de 2012			
Capital social autorizado	555,396,540	555,396,540	555,396,540
Acciones en circulación	554,309,185	549,387,609	549,442,784
Acciones en tesorería	341,924	5,263,500	624,700

- a. La distribución del capital contable, excepto por los importes actualizados del capital social aportado y de las utilidades retenidas fiscales, causará el impuesto a cargo de la Entidad a la tasa vigente al momento de su distribución. El impuesto que se pague por dicha distribución, se podrá acreditar contra el impuesto sobre la renta que se pague sobre dividendos y en los dos ejercicios inmediatos siguientes, contra el impuesto del ejercicio y los pagos provisionales de los mismos.
- b. Los saldos de las cuentas fiscales del capital contable al 31 de diciembre de 2012, 31 de diciembre de 2011 y fecha de transición, es como sigue:

	31 de diciembre de 2012	31 de diciembre de 2011	Fecha de transición
Cuenta de capital de aportación consolidada (CUCA)	\$ 4,052,287	\$ 3,912,985	\$ 3,769,372
Cuenta de utilidad fiscal neta consolidada (CUFIN)	659,016	829,662	752,287
	\$ 4,711,303	\$ 4,742,647	\$ 4,521,659

- c. 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. Al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010, su importe a valor nominal asciende a \$25,712, respectivamente.

En la Asamblea General Ordinaria de accionistas celebrada el 28 de marzo de 2012, se aprobó destinar, hasta \$1,000,000, como monto máximo para el fondo de reserva para la compra de acciones propias, emitidas por la Entidad.

25. Participación no controladora en fideicomisos y otros

	31 de diciembre de 2012	31 de diciembre de 2011	Fecha de transición
Patrimonio de fideicomisos consolidados y otros	\$ 4,389,264	\$ 3,756,461	\$ 3,056,069
Utilidades retenidas	1,033,904	758,998	435,539
Pagos a la participación no controladora	(3,579,130)	(2,597,312)	(1,548,442)
	\$ 1,844,038	\$ 1,918,147	\$ 1,943,166

26. Pagos basados en acciones

- a. En las Asambleas Generales Extraordinarias de Accionistas y sesiones del Consejo de Administración celebradas en abril, mayo y agosto de 2001, se aprobó un plan de incentivos a empleados y funcionarios en acciones, que está sujeto a las siguientes condiciones:
1. Que el funcionario de la Entidad permanezca durante el tiempo y términos señalados en el plan, y en caso contrario aceptan y reconocen que el valor de sus acciones será \$0.224 pesos.
 2. Los derechos de adquisición relacionadas con las acciones liberadas de conformidad al plan antes citado, no tendrán efectos proporcionales por fracciones de ejercicio y serán liberadas cuando se cumplan todos requisitos establecidos.

Las acciones del plan de incentivos a funcionarios y empleados, fueron liberadas en las siguientes fechas y valores de mercado, como sigue:

Con fecha 31 de julio de 2012, la Entidad efectuó un traspaso del fondo de recompra de acciones a un fideicomiso para el plan de incentivos a empleados y funcionarios de la siguiente manera, la fecha de liberación corresponde al aviso a la Bolsa Mexicana de Valores, el valor asignado es el que se erogó a la fecha de recompra:

Fecha de liberación Día/mes/año	Acciones liberadas	2012		Valor de emisión por acción	Valor de adquisición	Efecto en resultados
		Valor de mercado por acción	Valor de mercado			
31 /julio/ 2012	4,500,000	13.98	\$ 62,910	0.224	25.02	112,801
27/abril/2012	421,576	16.77	7,070	0.224	25.02	10,726
Total	4,921,576		\$ 69,980			\$ 123,527

Fecha de liberación Día/mes/año	Acciones liberadas	2011		Valor de emisión por acción	Valor de adquisición	Efecto en resultados
		Valor de mercado por acción	Valor de mercado			
15/jun/2011	1,369,956	25.85	\$ 35,413	0.224	\$ 307	\$ 35,106
14/ene/2011	1,959,929	41.81	81,569	0.224	437	81,131
Total	3,329,885		\$ 116,982		\$ 744	\$ 116,237

La diferencia entre el valor de la emisión original y el valor de mercado a la fecha de liberación generaron un cargo a resultados en 2012, 2011 y fecha de transición, por \$123,527, \$116,237 y \$142,983; respectivamente generando un crédito en la prima por emisión de acciones por los mismos importes.

Con fecha 27 de mayo de 2011 se emitieron 4,583,625 de obligaciones convertibles en acciones las cuales fueron adquiridas por un fideicomiso y convertidas en acciones el 30 de mayo de 2011 con un valor nominal de \$0.224, lo que representa un incremento en el capital social por \$1,027.

Con fecha 5 de julio de 2010 se emitieron 5,005,234 de obligaciones convertibles en acciones las cuales fueron adquiridas por un fideicomiso y convertidas en acciones el 6 de julio de 2010 con un valor nominal de \$0.224, lo que representa un incremento en el capital social por \$1,121.

27. Costo de préstamos

	2012	2011
Activo calificables		
Inventarios inmobiliarios	\$ 16,011,333	\$ 15,916,339
Total activos calificables	16,011,333	15,916,339
Conciliación de costo de préstamos del año:		
Costo por préstamos	\$ 2,150,712	\$ 1,863,040
Capitalizados atribuibles inventarios inmobiliarios	(952,626)	(938,700)
Gastos financieros reconocidos en resultados	\$ 1,198,086	\$ 924,340

Durante los ejercicios 2012 y 2011, el monto invertido (antes de traspaso a costo de ventas) en el desarrollo de inventarios inmobiliarios asciende a \$16,011,333 y \$15,916,339; respectivamente.

La tasa de capitalización anualizada durante 2012 y 2011, asciende a 7.51% y 5.81%; respectivamente.

28. Otros ingresos

	2012	2011
Cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	\$ 65,805	\$ -
Recuperación de impuestos	52,291	-
Ganancia por venta de hipotecables	6,351	-
Ganancia en venta de asociadas	1,225	-
(Pérdida) ganancia en venta de activo fijo	(849)	74,340
Perdida en intercambio de acciones	-	(27,591)
Participación de los trabajadores en las utilidades	(10,033)	(26,126)
Perdida en venta de materiales	(494)	-
Penalidades y otros	4,450	6,209
	\$ 118,746	\$ 26,832

29. Impuestos a la utilidad

La Entidad está sujeta al ISR y al IETU.

ISR - La tasa es 30% para el año 2013 y en adelante La Entidad causa el ISR en forma consolidada con sus subsidiarias a partir del año 1990

El 7 de diciembre de 2009 se publicaron modificaciones a la Ley del ISR aplicables a partir de 2010, en las que se establece que: a) el pago del ISR, relacionado con los beneficios de la consolidación fiscal obtenidos en los años 1999 a 2004, debe realizarse en parcialidades a partir de 2010 y hasta el 2014 y b) el impuesto relacionado con los beneficios fiscales obtenidos en la consolidación fiscal de 2005 y años siguientes se pagará durante los años sexto al décimo posteriores a aquél en que se obtuvo el beneficio. El pago del impuesto relacionado con los beneficios de consolidación fiscal obtenidos en los años de 1982 (fecha de inicio de la consolidación fiscal) a 1998 podría ser requerido en algunos casos que señalan las disposiciones fiscales.

IETU - Tanto los ingresos como las deducciones y ciertos créditos fiscales se determinan con base en flujos de efectivo de cada ejercicio. A partir de 2010 la tasa es 17.5%. Asimismo, al entrar en vigor esta ley se abrogó la Ley del IMPAC permitiendo, bajo ciertas circunstancias, la recuperación de este impuesto pagado en los diez ejercicios inmediatos anteriores a aquél en que por primera vez se pague ISR, en los términos de las disposiciones fiscales. Adicionalmente, a diferencia del ISR, el IETU se causa en forma individual por la controladora y sus subsidiarias.

El impuesto a la utilidad causado es el que resulta mayor entre el ISR y el IETU.

Con base en proyecciones financieras, la Entidad identificó que esencialmente pagará ISR, por lo tanto, reconoce únicamente ISR diferido.

a. Los impuestos a la utilidad reconocidos en los resultados

	2012	2011
Diferido del ejercicio	\$ 653,566	\$ 614,806
Ajuste al efecto de consolidación y exceso de pérdidas fiscales de ejercicios anteriores	-	(15,520)
Total impuestos en resultados	\$ 653,566	\$ 599,286

La conciliación de la tasa legal del ISR y la tasa efectiva expresadas como un porcentaje de la utilidad antes de impuestos a la utilidad es:

	2012	2011
	%	%
Tasa legal	30.00	30.00
Más efecto de diferencias permanentes, principalmente gastos no deducibles	2.69	1.11
Otros	0.77	1.36
Efectos inflacionarios – Neto	(0.49)	(5.03)
Tasa efectiva	32.97	27.44

b. Impuestos diferidos en el estado consolidado de posición financiera

El siguiente es el análisis de los impuestos diferidos activos / (pasivos) presenta en el estado consolidado de posición financiera:

	2012	2011
Impuesto diferido activo	\$ (671,189)	\$ (304,476)
Impuesto diferido pasivo	3,472,540	2,452,261
	\$ 2,801,351	\$ 2,147,785

Los beneficios de las pérdidas fiscales actualizadas pendientes de amortizar y el IMPAC por recuperar por los que ya se ha reconocido el activo por ISR diferido y un crédito fiscal, respectivamente, pueden recuperarse cumpliendo con ciertos requisitos. Los años de vencimiento y sus montos actualizados al 31 de diciembre de 2012, son:

Año de Vencimiento	Pérdidas Amortizables	IMPAC recuperable
2016	\$ -	\$ 23,340
2018	330,666	-
2022	173,348	-
	\$ 504,014	\$ 23,340

En la determinación del ISR diferido según incisos anteriores, se incluyeron los efectos de pérdidas fiscales por amortizar e IMPAC pagado por recuperar, por \$504,014 y \$23,340, respectivamente.

c. Saldos de impuestos diferidos

2011	Saldo inicial	Reconocido en los resultados	Saldo final
Diferencias temporales			
Cuentas por cobrar	\$ 865,585	\$ (2,273,314)	\$ (1,407,729)
Propiedades, planta y equipo	(398,376)	1,065,447	667,071
Inventarios inmobiliarios	793,346	1,480,663	2,274,009
Propiedades de inversión	221,144	445,468	666,612
Provisiones	(63,928)	(211,120)	(275,048)
Pagos anticipados	309,998	(57,700)	252,298
Anticipos de clientes	(63,687)	(41,278)	(104,965)
	1,664,082	408,166	2,072,248
Pérdidas fiscales y créditos fiscales no utilizados			
Pérdidas fiscales	(109,843)	(18,383)	(128,226)
Valuación en la estimación del ISR diferido activo	-	225,023	225,023
IMPAC por recuperar	(21,260)	-	(21,260)
	(131,103)	206,640	75,537
	\$ 1,532,979	\$ 614,806	\$ 2,147,785

2012	Saldo inicial	Reconocido en los resultados	Saldo final
Diferencias temporales			
Cuentas por cobrar	\$ (1,407,729)	\$ 1,500,843	\$ 93,114
Propiedades, planta y equipo	667,071	(307,084)	359,987
Inventarios inmobiliarios	2,274,009	(492,254)	1,781,755
Propiedades de inversión	666,612	300,295	966,907
Provisiones	(275,048)	(124,285)	(399,333)
Pagos anticipados	252,298	18,479	270,777
Anticipos de clientes	(104,965)	8,852	(96,113)
	2,072,248	904,846	2,977,094
Pérdidas fiscales y créditos fiscales no utilizados			
Pérdidas fiscales	(128,226)	(24,177)	(152,403)
Valuación en la estimación del ISR diferido activo	225,023	(225,023)	-
IMPAC por recuperar	(21,260)	(2,080)	(23,340)
	75,537	(251,280)	(175,743)
	\$ 2,147,785	\$ 653,566	\$ 2,801,351

d. Consolidación fiscal

En el evento que la Entidad disminuya su participación accionaria en una controlada, desincorpore de la consolidación fiscal alguna sociedad controlada o realice fusiones de sus compañías subsidiarias, por las diferencias de los registros de las cuentas de utilidad fiscal neta y utilidad fiscal neta reinvertida en el ente consolidado, será acreedor del ISRD por consolidación hasta por un monto de \$649,790, que pagará de conformidad con las disposiciones fiscales aplicables al momento de su determinación.

El saldo al 31 de diciembre de 2012, es como sigue:

Año de pago	Monto al 31 de diciembre de 2012
2013	\$ 94,686
2014	77,954
2015	69,517
2016	53,906
2017	17,481
2018	11,191
2019	10,750
2020	1,324
2021	1
	336,810
Corto plazo	94,686
	\$ 242,124

30. Contingencias

- a. La Entidad al igual que sus activos no están sujetos, con excepción a lo que se señala en los siguientes párrafos, a acción alguna de tipo legal que no sean los de rutina y propios de su actividad. La autoridad federal tributaria tiene el derecho de llevar a cabo revisiones de los impuestos pagados por compañías mexicanas por un período de 5 años; por lo tanto los años fiscales desde 2007, están sujetos a una posible revisión.
- b. La Entidad ha tomado ciertas posiciones fiscales en sus declaraciones anuales de impuestos, clasificadas como posiciones fiscales inciertas para propósitos de los informes financieros. Específicamente, las derivadas de la Ley del ISR, respecto a la posición de que se debe adicionar a la utilidad fiscal consolidada o deducir de la pérdida fiscal consolidada en los términos de la fracción II del Artículo 68 de la Ley ISR, el efecto de esta deducción es de aproximadamente \$271,545 a valores nominales (\$602,646 al 31 de diciembre de 2012, que incluye actualizaciones y recargos). Con fecha 3 de enero de 2010, el SAT inició sus facultades de comprobación, por lo que podría determinar multas, recargos y actualización.
- c. El Servicio de Administración Tributaria (SAT) notificó un crédito fiscal a la Entidad en la que según su criterio existió una compensación indebida de IMPAC contra ISR del ejercicio 2007, por un importe histórico de \$195,595 (el importe actualizado con multas y recargos asciende a \$385,896). En opinión de la administración de la Entidad y de sus asesores legales, se cuenta con suficientes bases para sostener la compensación realizada por la Entidad.
- d. La Entidad por las actividades que desarrolla, se encuentra sujeta a diversas disposiciones en materia ambiental y reglamentaciones de consumo y descargas de aguas residuales y otras leyes que preservan el medio ambiente y zonas protegidas, por lo que pudiese ser sujeta de revisiones y auditorías de tipo ambiental, en opinión de la administración no existen pasivos conocidos por estos conceptos que no se incluyan en los estados financieros consolidados.
- e. El 15 de febrero de 2010, la Entidad interpuso demanda de nulidad ante las autoridades fiscales en contra de las reformas al régimen de consolidación fiscal contempladas en la Ley del ISR aplicables a partir de 2010, específicamente sobre los siguientes aspectos que generan una afectación a la Entidad:
- 1) Por el régimen transitorio (ejercicios 2004 y anteriores): Las obligaciones futuras derivadas de las pérdidas de impuestos de algunos años, obligaciones de la comparación de la cuenta de utilidad fiscal neta (CUFIN), correspondiente de cada subsidiaria cuando se compara con la cuenta de CUFIN consolidada, las obligaciones de los dividendos y otros conceptos especiales de consolidación dan como resultado obligaciones adicionales para la Entidad.
 - 2) Por el régimen a partir de los ejercicios de 2005 a 2009: Las obligaciones futuras por pérdidas fiscales de esos años, obligaciones de la comparación de la cuenta de utilidad fiscal neta (CUFIN) y obligaciones adicionales por dividendos contables.
- f. Mediante sesiones de fecha 8 y 9 de octubre de 2012, el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación resolvió que de una interpretación conjunta de los artículos involucrados, las empresas controladoras deben revertir a nivel consolidado las pérdidas fiscales pendientes de amortizar al 31 de diciembre de 2004, al haber optado por aplicar el procedimiento contenido en la fracción IV del Artículo Tercero del Decreto por el que se reforman, adicionan, derogan y establecen diversas disposiciones de la Ley del ISR. Asimismo, los Ministros de la Suprema Corte de Justicia de la Nación resolvieron que el Artículo Tercero del Decreto en referencia, en relación con los artículos 61 y 68, fracción II de la Ley del ISR vigente en 2005, aparentemente no resultan violatorios de los principios de legalidad, proporcionalidad y equidad tributarias, ni tampoco del principio de la irretroactividad de leyes, en términos del artículo 14 y 31, fracción IV de la Constitución Federal.

En relación con lo anterior, los asesores legales de la Entidad no pueden determinar y evaluar las razones por lo cual se consideró que no existía una violación a la garantía de irretroactividad. Es decir, no es posible advertir si la Suprema Corte de Justicia de la Nación se pronunció o no en específico sobre las pérdidas fiscales anteriores al ejercicio de 1999. En virtud de lo anterior, la Entidad y sus asesores legales consideran que a la fecha de este informe y en tanto no cuenten y conozcan el sentido de la sentencia de la Suprema Corte de Justicia no es posible determinar el impacto de dicha sentencia en los estados financieros consolidados y por lo tanto, han considerado que a la fecha de este informe no es necesario proveer una estimación por dicha situación.

Por otra parte, el 17 de diciembre de 2012, se publicó en el Diario Oficial de la Federación el "Decreto por el que se expide la Ley de Ingresos para la Federación para el Ejercicio Fiscal de 2013", mismo que entró en vigor el 1 de enero de este año.

A través de dicho Decreto, se incorpora una disposición transitoria que otorga a las autoridades fiscales la facultad de condonar el 80% de ciertos créditos fiscales causados con anterioridad al ejercicio de 2007 y el 100% de los accesorios de dichos créditos; así como el 100% de los accesorios de los créditos causados en el ejercicio de 2007 y posteriores.

En el caso en particular, el crédito fiscal determinado a la empresa, emitido el 20 de diciembre de 2010 por la Administración Central de Fiscalización a Empresas que Consolidan Fiscalmente, califica precisamente como de aquellos créditos fiscales causados antes del 1 de enero de 2007 y, por tanto, es susceptible de ser condonado parcialmente conforme lo dispone dicho Decreto, sujeto a su debido cumplimiento, por lo que el monto máximo de esa contingencia al 31 de diciembre de 2012, ascendería a \$ 73,554. Sin embargo a la fecha de emisión de este informe no han sido publicadas las reglas correspondientes.

- g. Los préstamos y deudas que se detallan en las Notas 15 y 18, contienen ciertas obligaciones de hacer y no hacer, en algunos préstamos no se cumplen derivado de que la adopción a las IFRS. Sin embargo, dichos préstamos se presentan como pasivo circulante a la fecha de estos estados financieros.

31. Compromisos

El 19 de agosto de 2003 se firmó un convenio entre Prudential Investment Management, Inc. ("Prudential") y GEO, denominado "Residential Investment Program".

En términos generales, el objetivo del convenio es el de establecer un programa de inversión para el desarrollo de proyectos inmobiliarios que incluye, entre otros proyectos, la adquisición de terrenos, la construcción de casas habitación que pueden ser de interés social, de interés medio y residencial, y centros comerciales. La estructura definida para el programa comprende la constitución de un fideicomiso bajo las leyes de Nueva York ("NY Trust") en donde participan principalmente Prudential e inversionistas institucionales, y GEO con una participación minoritaria. La fase I del programa contempla aportaciones al NY Trust por un total de 175 millones de dólares y la fase II por 280 millones de dólares. A su vez, el NY Trust constituye el Fideicomiso Maestro, domiciliado en México, que a su vez celebra fideicomisos que realizan los proyectos inmobiliarios. La participación de GEO en los órganos de gobierno del Fideicomiso Maestro le podría permitir tener influencia significativa en los proyectos, pero no el control de los mismos.

De acuerdo con el programa, para desarrollar cada terreno por parte de la Entidad, se requiere un contrato de fideicomiso específico, y GEO o sus subsidiarias deben efectuar un depósito ("Depósito de Seriedad") al Fideicomiso Maestro, como mínimo del 10% del costo de adquisición del terreno que vaya a ser aportado al fideicomiso específico. El depósito garantiza al Fideicomiso Maestro, la recuperación de su inversión a más tardar el último día de programa de terminación esperado, para construir las casas o urbanizar los terrenos.

Por todo lo anterior, GEO no tiene responsabilidad sobre los financiamientos que en su caso obtenga el Fideicomiso Maestro para financiar estas operaciones, por lo que los riesgos y beneficios para GEO en cuanto a los fideicomisos, se limita al monto de su aportación, las construcciones que realice y los resultados que le correspondan, y los depósitos de seriedad que tenga que efectuar.

A la fecha de transición existieron 4 proyectos en la Fase I bajo este programa, que se presentan en el rubro de inventarios inmobiliarios con un valor de \$136,953. Los depósitos de seriedad efectuados, ascienden a \$20,510. La Fase I del programa fue liquidada en su totalidad durante 2011.

Al 31 de diciembre de 2012, 2011 y fecha de transición se tienen 10, 15 y 19 proyectos; respectivamente, en la Fase II bajo este programa, que se presentan en el rubro de inventarios inmobiliarios con un valor de \$290,728, \$278,733 y \$247,781, al 31 de diciembre de 2012, 2011 y fecha de transición, respectivamente. Los depósitos de seriedad efectuados, ascienden a \$172,084, \$164,632 y \$190,406, al 31 de diciembre de 2012, 2011 y fecha de transición, respectivamente.

Fase IV: nueva fase de inversión firmada en junio 2009 con Prudential por \$545 millones de dólares, con un plazo de 7 años de inversión con revoluciones, que se presentan en el rubro de inventarios inmobiliarios con un valor de \$575,665, \$1,997,598 y \$973,813, al 31 de diciembre de 2012, 2011 y fecha de transición; respectivamente, y que corresponden a 6, 11 y 4 proyectos, con un depósitos de seriedad de \$48,116, \$288,176, \$84,718 al 31 de diciembre de 2012, 2011 y fecha de transición, respectivamente.

En junio 2010 se firmó un nuevo programa estratégico con Prudential creando el fondo de Macroproyectos o Ciudades integralmente planeadas y sustentables, con inversión en capital por hasta \$1,000 millones de dólares estadounidenses en los próximos diez años. El capital del fondo servirá para la adquisición de grandes extensiones de tierra y el desarrollo de infraestructura, urbanización y equipamiento para generar "Macrolotes" con servicios de usos suelo habitacionales, comerciales, industriales y de equipamiento.

En junio 2010 se firmó la primera etapa donde el Fondo inicia con la inversión de la primera fase de Valle de las Palmas, terreno ubicado en Tijuana, B.C., con una superficie de 347 hectáreas, por el equivalente a \$108.3 millones de dólares estadounidenses. El proyecto contempla tierra para desarrollar más de 18,000 viviendas, lotes industriales y comerciales. Las principales características de este programa son:

Pago del contrato de obra: GEO recibe 15% de anticipo de los siguientes 12 meses al arranque del proyecto, 85% contra avance de obra y 5% de retención contra entrega de "Macrolotes".

Supervisión de obra y presupuesto: con costo a la estructura por parte de un tercero.

Honorarios GEO: 3% del presupuesto total de inversión conforme a cada pago parcial y 2% de las ventas, excluyendo áreas habitacionales GEO.

Sobre-Costos: Cualquier costo adicional a lo aprobado en el Plan Maestro deberá ser pagado por GEO.

Aéreas GEO: GEO mantiene opciones de compra sobre al menos el 50% del terreno vendible.

32. Compromisos por servicios de maquinaria y rentas operativas

a) Servicios de maquinaria:

- 1) Con fecha 20 de abril de 2011, la Entidad celebró un contrato de servicios de maquinaria con el Fideicomiso F/00762 y The Bank of New York Mellon, S. A. Institución de Banca Múltiple (actuando como fiduciario del fideicomiso) por un periodo de 10 años, el Fideicomiso entregó a la Entidad la cantidad de 55,059 dólares estadounidenses como un incentivo para adherirse al contrato. Al 31 de diciembre de 2012 la Entidad ha devengado 12,847 dólares estadounidenses, quedando por devengar 5,505 dólares estadounidenses y 36,706 dólares estadounidenses (\$71,376 y \$475,923 a corto y a largo plazo, respectivamente), mismo que se devengará conforme los servicios de maquinaria sean prestados durante la vida de contrato. Los pagos esperados por dicho contrato asumiendo que los servicios equivalentes a aproximadamente 720,000 horas trimestrales fueran efectivamente otorgados, son como sigue:

	Dólares estadounidenses
2013	44,043
2014	47,787
2015	51,849
2016	56,256
2017	61,037
2018 en adelante	246,241
	<u>507,213</u>

- 2) Con fecha 20 de abril de 2011, la subsidiaria Geo Importex, S.A. de C.V. celebró un contrato de servicios de operación y mantenimiento de maquinaria con el Fideicomiso F/00762 y The Bank of New York Mellon, S. A. Institución de Banca Múltiple (actuando como fiduciario del fideicomiso) por un periodo de 10 años. Los cobros esperados por dicho contrato asumiendo que los servicios equivalentes a la contraprestación fueron efectivamente otorgados, son como sigue:

	Dólares estadounidenses
2013	17,798
2014	18,421
2015	19,065
2016	19,733
2017	20,423
2018 en adelante	100,552
	<u>195,992</u>

b) La entidad como arrendatario:

Arrendamiento	Plazo forzoso	Gastos de arrendamiento	
		2012	2011
Aeronave ⁽¹⁾	10 años	\$ 8,367	\$ 7,715
Edificios	15 años	37,773	38,131
Maquinaria y equipo	1 año	7,441	7,444

⁽¹⁾ Renta denominada en dólares estadounidenses, la cual asciende a 637 por un factor de ajuste estimado, que depende de la variación de la Tasa LIBOR al inicio de cada periodo trimestral más el 1.11%.

c) Otros compromisos

1. La Entidad tiene como compromiso construir diversas obras de beneficio a las localidades, tales como escuelas, parques, clínicas, etc., en donde se encuentran sus proyectos como parte de las licencias y autorizaciones, de conformidad con las regulaciones vigentes en cada localidad, estas erogaciones se encuentran contemplados en los presupuestos de cada proyecto.

33. Información por segmentos operativos

La información por segmentos operativos se presenta en base al enfoque gerencial y adicionalmente se presenta información condensada por área geográfica. Estos segmentos operativos se presentan por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2012 y 2011. La Entidad está organizada en siete regiones; Centro, (abarca los estados de México, Hidalgo y el Distrito Federal); Sureste, (incluye a Veracruz, Puebla, Tamaulipas, Oaxaca, Chiapas y Tabasco); Pacífico, (abarca los estados de Guerrero y Morelos); Occidente, (incluye los estados de Jalisco, Nayarit, Sinaloa y Sonora); Noreste, (abarca los estados de Nuevo León, Tamaulipas, Coahuila y Durango); Noroeste, (incluye Baja California Norte); Bajío, (abarca los estados de Querétaro, Guanajuato y Aguascalientes); Controladora y otras.

a. Información analítica por segmento operativo en los estados consolidados de utilidad integral.

Estado de resultados	Centro	Sureste	Pacífico
Unidades vendidas	19,230	15,081	5,877
Precios promedio	\$ 349	\$ 271	\$ 469
Ingreso por ventas inmobiliarias	7,206,401	4,293,756	2,478,376
Costos por ventas inmobiliarias	(4,839,442)	(3,096,462)	(1,489,330)
Utilidad bruta	2,366,959	1,197,294	989,046
Gastos por venta, generales, de administración y otros ingresos (gastos)	(787,996)	(522,200)	(376,675)
	1,578,963	675,094	612,371
Costo de financiamiento	(158,585)	(92,885)	(94,682)
Participación en la utilidad (pérdida) neta de compañías asociadas y fideicomisos	20,684	(40,991)	12,494
Impuestos a la utilidad	(315,912)	(183,041)	(162,969)
Utilidad neta consolidada	\$ 1,125,150	\$ 358,177	\$ 367,214
Unidades vendidas	18,733	11,257	8,849
Precios promedio	\$ 342	\$ 286	\$ 460
Ingreso por ventas inmobiliarias	6,896,539	3,555,778	4,157,680
Costos por ventas inmobiliarias	(4,443,420)	(2,192,055)	(2,727,815)
Utilidad bruta	2,453,119	1,363,723	1,429,865
Gastos por venta, generales, de administración y otros ingresos (gastos)	(1,149,595)	(795,896)	(559,722)
	1,303,524	567,827	870,143
Costo de financiamiento	(225,222)	(88,300)	(37,197)
Participación en la utilidad (pérdida) neta de compañías asociadas y fideicomisos	15,323	(22,654)	4,728
Impuestos a la utilidad	(129,881)	(138,925)	(241,153)
Utilidad neta consolidada	\$ 963,744	\$ 317,948	\$ 596,521
Inventarios inmobiliarios	\$ 10,299,972	\$ 4,109,725	\$ 4,577,489
Propiedades de inversión	1,679,452	4,804	1,013,877
Inversiones en asociadas	1,100,372	164,923	398,991
Otros activos	2,953,101	1,100,203	3,252,916
Total activo	\$ 16,032,897	\$ 5,379,655	\$ 9,243,273
Pasivos por segmento ⁽¹⁾	8,424,835	4,056,727	6,697,459
Inversiones de capital ⁽²⁾	(20,572)	(13,483)	(33,168)
Depreciación y amortización	38,518	4,050	252,734
Inventarios inmobiliarios	\$ 10,197,892	\$ 4,465,934	\$ 4,570,407
Propiedades de inversión	1,671,777	4,804	175,991
Inversiones en asociadas	362,486	229,982	387,215
Otros activos	13,700,551	5,298,557	8,062,808
Total activo	\$ 25,932,706	\$ 9,999,277	\$ 13,196,421
Pasivos por segmento ⁽¹⁾	7,858,379	3,831,339	5,941,190
Inversiones de capital ⁽²⁾	(61,289)	(43,344)	(67,228)
Depreciación y amortización	36,961	706	89,936

⁽¹⁾ Los pasivos por segmento incluyen los pasivos operativos atribuibles a cada segmento.

⁽²⁾ Las inversiones de capital incluyen adquisiciones en el año de inmuebles, maquinaria y equipo, inversión en concesiones y otros activos.

Al 31 de diciembre de 2012

	Occidente	Noreste	Noroeste	Bajío	Controladora y otras	Eliminaciones	Total
	5,308	5,040	4,422	4,097			59,055
\$	286	261	249	277			315
	1,766,025	1,212,388	1,228,283	1,263,219	2,267,528	(2,637,666)	19,078,310
	(1,347,666)	(970,962)	(832,299)	(947,191)	(1,475,867)	1,967,799	(13,031,420)
	418,359	241,426	395,984	316,028	791,661	(669,867)	6,046,890
	(253,390)	(266,103)	(284,463)	(160,593)	(869,837)	501,401	(3,019,856)
	164,969	(24,677)	111,521	155,435	(78,176)	(168,466)	3,027,034
	687	(57,714)	(52,355)	(4,583)	(524,575)	(25,451)	(1,010,143)
	9,672				1,257,519	(1,294,378)	(35,000)
	(33,364)	16,779	(17,738)	(28,792)	83,573	(12,102)	(653,566)
\$	141,964	(65,612)	41,428	122,060	738,341	(1,500,397)	1,328,325
	4,271	5,673	5,871	3,369			58,023
\$	302	274	258	315			329
	1,448,714	1,105,466	2,196,431	1,108,502	1,797,095	(2,161,384)	20,104,821
	(963,056)	(746,923)	(1,491,299)	(779,870)	(591,339)	217,244	(13,718,533)
	485,658	358,543	705,132	328,632	1,205,756	(1,944,140)	6,386,288
	(329,717)	(322,214)	(437,248)	(213,174)	(470,099)	1,105,707	(3,171,958)
	155,941	36,329	267,884	115,458	735,657	(838,433)	3,214,330
	(24,859)	(10,053)	(61,789)	(14,845)	(634,071)	152,275	(944,061)
	10,482				1,419,459	(1,514,372)	(87,034)
	(22,616)	(4,074)	(20,344)	(18,025)	(9,010)	(15,258)	(599,286)
\$	118,948	22,202	185,751	82,588	1,512,035	(2,215,788)	1,583,949
	1,965,847	1,960,332	3,921,113	750,312	397,174		27,981,964
\$	244,730		157,245	110,914	12,000		3,223,022
	246,602				13,129,909	(14,702,948)	337,849
	1,605,889	720,867	913,765	619,807	17,893,381	(19,159,186)	9,900,743
\$	4,063,068	2,681,199	4,992,123	1,481,033	31,432,464	(33,862,134)	41,443,578
	2,815,755	2,428,982	3,772,085	903,041	19,856,177	(18,841,435)	30,113,626
	(24,603)	(4,831)	(3,113)	(2,268)	(149,620)		(251,658)
	3,350	21,094	2,636		100,491		422,873
\$	2,181,830	1,887,836	3,999,544	946,156	215,736		28,465,335
			6,461	108,739			1,967,772
	237,518	3,515			10,334,657	(11,113,679)	441,694
	3,517,311	2,539,211	5,150,354	1,383,363	24,989,141	(54,379,844)	10,261,452
\$	5,936,659	4,430,562	9,156,359	2,438,258	35,539,534	(65,493,523)	41,136,253
	2,226,488	2,085,703	3,773,555	755,462	15,663,628	(11,105,639)	31,030,105
	(70,501)	(11,760)	(40,561)	(4,801)	(293,651)		(593,135)
	3,638	18,866	2,587	1,249	243,767		397,710

34. Hechos posteriores al periodo sobre el que se informa.

El 11 de febrero de 2013, se anunció la política nacional de vivienda la cual se basa en cuatro estrategias: (i) lograr una mejor coordinación interinstitucional, (ii) transitar hacia un modelo de desarrollo urbano sustentable e inteligente, (iii) reducir el rezago de vivienda y (iv) procurar una vivienda digna para todos los mexicanos.

Las cuatro estrategias serán coordinadas por la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (Sedatu) a través de la Comisión Nacional de Vivienda (Conavi), Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (Corett) y el fideicomiso público denominado Fondo Nacional de Habitaciones Populares (Fonhapo).

La Política antes señalada indica que se establecerá un periodo de transición de hasta 24 meses para que todos los actores puedan realizar los cambios necesarios.

En consecuencia, a la fecha de este informe la administración de la Entidad espera conocer las acciones y efectos de dicha política, por lo que sus impactos no pueden ser cuantificados.

35. Explicación de la transición a IFRS

a. Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera

Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2011, fueron los últimos preparados conforme a las NIF, la fecha de transición de la Entidad a las IFRS es el 1 de enero de 2011. En la preparación de estos primeros estados financieros consolidados de la Entidad bajo IFRS, se han aplicado las reglas de transición a las cifras reportadas previamente de conformidad con las NIF. La IFRS 1 generalmente requiere la aplicación retrospectiva de las normas e interpretaciones aplicables a la fecha del primer reporte. Sin embargo, IFRS 1 permite ciertas excepciones en la aplicación de algunas normas a los períodos anteriores, con el objeto de asistir a las entidades en el proceso de transición.

La Entidad ha aplicado las siguientes excepciones obligatorias a la aplicación retrospectiva de IFRS, conforme lo requiere IFRS 1, como sigue:

1. **Cálculo de estimaciones** - Las estimaciones efectuadas bajo NIF en 2011, son consistentes con las estimaciones bajo IFRS efectuadas por los mismos períodos y por lo tanto, no fueron modificadas retrospectivamente.
2. **Contabilidad de coberturas** - La contabilidad de coberturas se aplicó solamente si la relación de cobertura cumplió con los criterios establecidos en la IAS 39 a la fecha de transición.
3. **Participaciones no controladoras** - Se aplicaron en forma prospectiva ciertos requerimientos de reconocimiento y presentación relacionados a participaciones no controladoras, a partir de la fecha de transición, conforme lo provee la IAS 27 (2008) "Estados financieros separados".

La Entidad ha elegido las siguientes exenciones opcionales a la aplicación retrospectiva de IFRS, conforme a lo permitido por IFRS 1, como sigue:

Clasificación y medición de activos financieros - Dado que la entrada en vigor de esta excepción obligatoria es para períodos que inicien en o con posterioridad al 1 de enero de 2013, no será aplicable para la Entidad

Costo asumido - La Entidad aplicó la exención de costo asumido respecto a propiedades, planta, maquinaria y equipo. Por lo tanto, ha elegido utilizar el monto de la revaluación (costo depreciado ajustado con ciertos índices) bajo NIF a la fecha de transición como su costo asumido para las propiedades, planta maquinaria y equipo.

Arrendamientos - Se aplicó la exención de arrendamientos. Por lo tanto, se determinó si un contrato existente a la fecha de transición contiene un arrendamiento con base en los hechos y circunstancias existentes a esa fecha.

Beneficios a empleados - Se aplicó la exención de beneficios a empleados. Por lo tanto, se reconocieron todas las ganancias y pérdidas actuariales acumuladas a la fecha de transición.

Combinaciones de negocios - La Entidad aplicó la exención de combinaciones de negocios de la IFRS 1. Por lo tanto, no se ha reformulado combinaciones de negocios que ocurrieron antes de la fecha de transición.

Costos por préstamos - La Entidad aplicó la exención que requiere la IAS 23 Costos por Préstamos, a partir de su fecha de transición.

b. Estado consolidado de utilidad integral

La Entidad optó por presentar un solo estado consolidado de utilidad integral; que muestre un renglón por la utilidad neta integral por el año que terminó el 31 de diciembre de 2012 y 2011, la Entidad no generó alguna utilidad (pérdida) integral diferente de la utilidad neta consolidada de los períodos. Los estados financieros consolidados presentan en una línea por separado la utilidad de operación; los costos y gastos fueron clasificados atendiendo a su función debido a las distintas actividades económicas y de negocios de la Entidad.

Las siguientes conciliaciones proporcionan la cuantificación de los efectos de transición y el impacto en el capital contable al 31 de diciembre de 2011 y fecha de transición, y en la utilidad integral por el año que terminó el 31 de diciembre de 2011.

Las explicaciones de los ajustes determinados entre las NIF e IFRS son como sigue:

- a) De acuerdo con la política contable establecida conforme a NIF, la Entidad reconocía ingresos por venta de inventarios inmobiliarios al momento de la escritura. De conformidad con la NIC 18, ingresos, deben ser reconocidos al transferir al comprador, en adición a los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad, el control sobre los mismos, lo cual ocurre al momento de la entrega de los bienes previamente escriturados. Debido a lo anterior, la Entidad modificó su política contable para reconocer el ingreso a la entrega de los inventarios inmobiliarios, ya que en ese momento es cuando la Entidad considera que ya no tiene involucramiento continuo sobre los inventarios inmobiliarios. Adicionalmente, este cambio afectó los saldos de inventarios inmobiliarios y su clasificación entre cortos y largos plazos.

Derivado del cambio en la política de ingresos que se menciona arriba, se reclasificaron inventarios inmobiliarios de corto a largo plazo por \$3,817,267 y \$3,185,393, al 31 de diciembre de 2011 y en la fecha de transición, respectivamente.

- b) De acuerdo con NIF, la Entidad valuaba al costo los terrenos que compra con el objeto de beneficiarse de su apreciación a través del tiempo y no para el desarrollo de vivienda. De acuerdo con IFRS, estos terrenos cumplen con la definición de una propiedad de inversión, la Entidad ha optado por valorar sus propiedades de inversión a valor razonable conforme lo establece la NIC 40, *Propiedades de Inversión*.
- c) De acuerdo con NIF, los programas de venta de cartera mediante factoraje financiero y bursatilización de los cuales no se tiene recurso contra la Entidad eran registrados como una venta de cartera y por lo tanto las cuentas por cobrar sujetas a estos programas se daban de baja del estado de situación financiera a la fecha de transferencia. De acuerdo a IFRS, la Entidad debe evaluar no solamente si existe recurso hacia ella por estas transferencias sino además, la consolidación de los vehículos del programa y que tanto los riesgos y beneficios y el control de las cuentas por cobrar han sido transferidos a su contraparte. En base en un análisis, la Entidad concluyó que las cuentas por cobrar sujetas a estos programas de venta de cartera no calificaban para ser dados de baja del estado de situación financiera conforme a la NIC 39, *Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición*, y por lo tanto, registro las cuentas por cobrar y las obligaciones garantizadas por contratos de derechos de crédito futuros.
- d) De acuerdo con NIF, la Entidad amortizaba los costos de emisión de deuda utilizando el método de línea recta. IFRS requiere que estos costos se amorticen usando el método de interés efectivo. Adicionalmente requiere que su presentación sea neta de la deuda relacionada en oposición con otros activos.
- e) De acuerdo con NIF, la inclusión del riesgo de crédito no era requerido en las valuaciones a valor razonable de los instrumentos financieros derivados. Conforme a IFRS, el riesgo de crédito debe ser incluido como uno de los componentes en las valuaciones a valor razonable de los instrumentos financieros derivados.
- f) La Entidad reviso e identifico la existencia de componentes de acuerdo con lo que requieren las IFRS, a los nuevos componentes se les asignaron vidas útiles y se ajustó su depreciación. De acuerdo con la política contable conforme a NIF, esta separación de componentes y ajustes a su depreciación no eran requeridas.
- g) De acuerdo con NIF, la Entidad valuaba sus compromisos para compra de tierra que no incluían una tasa de interés explícita a su valor nominal. De acuerdo con IFRS, la Entidad valúa sus compromisos para compra de tierra a largo plazo a valor presente.
- h) La Entidad registró de conformidad con NIC 19, *Beneficios a los empleados*, las obligaciones laborales al 31 de diciembre de 2010. Por lo tanto, el pasivo por indemnizaciones registrado conforme a NIF fue eliminado al no cumplir con la definición de un pasivo por terminación conforme a la NIC 19. Adicionalmente todas las ganancias o pérdidas actuariales a la fecha de transición fueron reconocidas.
- i) La Entidad reconoció ciertos arrendamientos financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren substancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad, conforme a la NIC 17, *Arrendamientos*.
- j) La Entidad reconoció obligaciones contraídas con gobiernos estatales y municipales en el otorgamiento de permisos y licencias de construcción de conformidad con la NIC 37, *Provisiones, Activos y Pasivos Contingentes*.
- k) La Entidad recalculó los impuestos diferidos, de acuerdo con la NIC 12, *Impuestos a la utilidad*, con los valores ajustados de los activos y pasivos bajo las IFRS.

Cconciliación entre IFRS y NIF - Las siguientes conciliaciones proporcionan la cuantificación de los efectos de transición y el impacto en el capital contable a la fecha de transición del 31 de diciembre de 2011 y 1 de enero de 2011, es como sigue:

1) Efectos de adopción en el capital contable

Ajuste	Descripción	31 de diciembre de 2011	1 de enero de 2011 fecha de transición
	Total de capital contable bajo NIF	\$ 10,737,512	\$ 9,324,453
a.	Reconocimiento de ingresos a la entrega y escrituración de vivienda	(1,730,919)	(1,441,516)
b.	Valuación de propiedades inversión	738,147	824,871
d.	Reconocimiento de la amortización de comisiones y gastos por financiamiento bajo el método de interés efectivo	(104,855)	(104,855)
h.	Obligaciones laborales	90,807	53,819
k.	Efecto de impuestos diferidos	349,002	277,439
f, g y j.	Reconocimiento de la depreciación por componentes, compromisos de tierra y obligaciones asumidas	26,454	(74,282)
		(631,364)	(464,524)
	Total de capital contable bajo IFRS	\$ 10,106,148	\$ 8,859,929

2) Efectos de adopción en el estado de utilidad integral

Ajuste	Descripción	Período que terminó el 31 de diciembre de 2011
	Utilidad neta bajo NIF	\$ 1,750,789
a.	Reconocimiento de ingresos a la entrega y escrituración de vivienda	(289,403)
k.	Efecto de impuestos diferidos	71,563
h.	Obligaciones laborales	36,988
f, g y j.	Reconocimiento de la depreciación por componentes, compromisos de tierra y obligaciones asumidas	14,012
	Subtotal	(166,840)
	Utilidad integral neta bajo IFRS	\$ 1,583,949

3) Efectos de la adopción con el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2011

Ajuste	NIF	Efecto de transición a IFRS	IFRS
Activo circulante:			
	\$ 2,721,166	\$ -	\$ 2,721,166
a y c. Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	2,682,782	(1,629,467)	1,053,315
a, b, g y j. Cuentas por cobrar a clientes y documentos por cobrar	15,440,576	(1,257,743)	14,182,833
l. Inventarios inmobiliarios	2,002,453	(619,625)	1,382,828
	22,846,977	(3,506,835)	19,340,142
a, b, g y j. Activo circulante	10,465,235	3,817,267	14,282,502
b. Inventarios inmobiliarios	-	1,967,772	1,967,772
Inversión en asociadas y fideicomisos	441,694	-	441,694
f. Propiedades, planta, maquinaria y equipo	2,938,674	279,234	3,217,908
d. Pagos anticipados y otros activos	1,183,136	273,321	1,456,457
Instrumentos financieros derivados	429,778	-	429,778
Total activo	\$ 38,305,494	\$ 2,830,759	\$ 41,136,253
Pasivo y capital contable			
Pasivo circulante:			
	\$ 3,985,688	\$ -	\$ 3,985,688
Préstamos de instituciones financieras	657,135	-	657,135
Porción circulante de la deuda a largo plazo	-	70,535	70,535
i. Porción circulante de arrendamiento financiero	1,633,016	1,720,356	3,353,372
c. Obligaciones garantizadas por contratos de derechos de crédito futuros	37,665	-	37,665
Beneficios directos a los empleados	1,016,314	(219,169)	797,145
g. Cuentas por pagar a proveedores de terrenos	4,191,437	-	4,191,437
Cuentas por pagar a proveedores	579,246	2,099,479	2,678,725
a. Anticipo de clientes	2,204,656	286,085	2,490,741
j. Impuestos, provisiones, gastos acumulados y otros	76,720	-	76,720
Porción circulante de incentivos de maquinaria diferidos	128,590	-	128,590
g. Impuesto sobre la renta	14,510,467	3,957,286	18,467,753
Pasivo circulante	9,163,347	(250,432)	8,912,915
d. Deuda a largo plazo	326,677	(131,950)	194,727
g. Proveedores de terrenos	-	327,028	327,028
i. Arrendamiento financiero	639,335	-	639,335
Incentivos de maquinaria diferidos	111,417	(90,807)	20,610
h. Obligaciones por beneficios al retiro	-	-	-
Instrumentos financieros derivados	319,952	-	319,952
Impuesto a la utilidad por pagar	2,496,787	(349,002)	2,147,785
k. Impuestos a la utilidad diferidos	27,567,982	3,462,123	31,030,105
Pasivo total	14,510,467	3,957,286	18,467,753
Capital contable:			
	124,502	-	124,502
Capital aportado	933,723	-	933,723
Prima en suscripción de acciones	867,918	-	867,918
Reserva para recompra de acciones	7,011,197	(749,339)	6,261,858
Utilidades acumuladas	8,937,340	(749,339)	8,188,001
Capital contable atribuible a la Participación controladora	1,800,172	117,975	1,918,147
Participación no controladora	10,737,512	(631,364)	10,106,148
Capital contable	\$ 38,305,494	\$ 2,830,759	\$ 41,136,253
Total			

4) Efectos de la adopción en la situación financiera a la fecha de transición.

Ajuste	NIF	Efecto de transición a IFRS	IFRS
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 2,228,429	\$ -	\$ 2,228,429
a y c. Cuentas por cobrar a clientes y documentos por cobrar	1,079,241	(553,942)	525,299
a, b, g y j. Inventarios inmobiliarios	14,768,422	(874,640)	13,893,782
l Pagos anticipados y otros	1,485,275	(312,541)	1,172,734
Activo circulante	19,561,367	(1,741,123)	17,820,244
a, b, g y j. Inventarios inmobiliarios	6,360,788	3,185,393	9,546,181
b. Propiedades de inversión	-	1,689,087	1,689,087
Inversión en asociadas y fideicomisos	492,387	-	492,387
f. Propiedad, planta, maquinaria y equipo -	2,763,090	74,985	2,838,075
d. Pago anticipados y otros activos	928,806	90,050	1,018,856
Total	\$ 30,106,438	\$ 3,298,392	\$ 33,404,830
Pasivo y capital contable	-	-	-
Pasivo circulante:			
Préstamos de instituciones financieras	\$ 2,486,571	\$ -	\$ 2,486,571
Porción circulante de la deuda a largo plazo	296,647	-	296,647
i. Porción circulante de arrendamiento financiero	-	42,335	42,335
c. Obligaciones garantizadas por contratos de derechos de crédito futuros	1,316,832	1,666,564	2,983,396
Beneficios directos a los empleados	67,129	-	67,129
g. Cuentas por pagar a proveedores de terrenos	1,007,510	(112,763)	894,747
Cuentas por pagar a proveedores	3,155,070	-	3,155,070
a. Anticipo de clientes	784,480	2,170,648	2,955,128
j. Impuestos, gastos acumulados y otros	1,548,978	350,998	1,899,976
Impuesto sobre la renta	45,165	-	45,165
	10,708,382	4,117,782	14,826,164
d. Deuda a largo plazo	6,417,014	(119,392)	6,297,622
g. Proveedores de terrenos	617,283	(61,980)	555,303
i. Arrendamiento financiero	-	157,764	157,764
h. Obligaciones por beneficios al retiro	103,842	(53,819)	50,023
Instrumentos financieros derivados	681,760	-	681,760
Impuesto a la utilidad por pagar	443,286	-	443,286
k. Impuestos a la utilidad diferidos	1,810,418	(277,439)	1,532,979
Pasivo total	20,781,985	3,762,916	24,544,901
Capital contable:			
Capital aportado	123,475	-	123,475
Prima en suscripción de acciones	817,486	-	817,486
Reserva para recompra de acciones	974,434	-	974,434
Utilidades acumuladas	5,574,154	(572,786)	5,001,368
Capital contable atribuible a la participación controladora	7,489,549	(572,786)	6,916,763
Participación no controladora	1,834,904	108,262	1,943,166
Capital contable	9,324,453	(464,524)	8,859,929
Total	\$ 30,106,438	\$ 3,298,392	\$ 33,404,830

5) Efectos de la adopción en el estado consolidado de flujos de efectivo al 31 de diciembre de 2011.

Ajuste	NIF	Efecto de transición a IFRS	IFRS	
Flujos de efectivo de actividades de operación:				
a, i y h i y b	Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ 2,421,638	\$ (238,403)	\$ 2,183,235
	Actividades que no requieren flujo de efectivo	2,444,392	(993,736)	1,450,656
	Cambios en activos y pasivos	(5,085,097)	1,505,081	(3,580,016)
a, d, f, h, i, j y k	Flujo neto de efectivo generado en actividades de operación	(219,067)	272,942	53,875
i y d	Flujo neto de efectivo de actividades de inversión	(600,101)	6,966	(593,135)
l y d	Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento	1,311,905	(279,908)	1,031,997
	Incremento neto de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	492,737	-	492,737
	Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del período	2,228,429	-	2,228,429
	Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del período	\$ 2,721,166	\$ -	\$ 2,721,166

36. Nuevos pronunciamientos contables

La Entidad no ha aplicado las siguientes nuevas y revisadas IFRS que han sido analizadas, pero aún no se han implementado:

IFRS 9, *Instrumentos Financieros*

IFRS 10, *Estados Financieros Consolidados*

IFRS 11, *Acuerdos Conjuntos*

IFRS 12, *Información a Revelar sobre Participaciones en Otras Entidades*

IFRS 13, *Medición del Valor Razonable*

Modificaciones a la IFRS 7, *Revelaciones – Compensación de Activos y Pasivos Financieros*

Modificaciones a la IFRS 9 e IFRS 7, *Fecha Efectiva de IFRS 9 y Revelaciones de Transición*

Modificaciones a la IFRS 10, IFRS 11 e IFRS 12, *Estados Financieros Consolidados, Acuerdos Conjuntos y Revelaciones sobre Participaciones en Otras Entidades: Guías de Transición*

La IAS 19 (revisada en 2011), *Beneficios a los Empleados*

La IAS 27 (revisada en 2011), *Estados Financieros Separados*

La IAS 28 (revisada en 2011), *Inversiones en Asociadas y Acuerdos Conjuntos*

Modificaciones a la IAS 32, *Revelaciones – Compensación de Activos y Pasivos Financieros*

Modificaciones a las IFRS, *Mejoras Anuales a IFRS ciclo 2009-2011, Excepto por las Modificaciones a IAS 1*

IFRIC 20, *Costos de Desmonte en la Fase de Producción de una Mina a Cielo Abierto*

IFRS 9, Instrumentos Financieros – La IFRS 9 emitida en noviembre de 2009 introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros. La IFRS 9 modificada en octubre de 2010 incluye los requerimientos para la clasificación y medición de pasivos financieros y para su eliminación.

Los principales requerimientos de la IFRS 9 se describen a continuación:

- La IFRS 9 requiere que todos los activos financieros reconocidos que estén dentro del alcance de IAS 39, *Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición* sean medidos posteriormente a costo amortizado o a valor razonable. Específicamente, las inversiones de deuda en un modelo de negocios cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales y que tengan flujos de efectivo contractuales que sean exclusivamente pagos de capital e intereses sobre el capital en circulación generalmente se miden a costo amortizado al final de los periodos contables posteriores. Todas las demás inversiones de deuda y de capital se miden a sus valores razonables al final de los periodos contables posteriores. Adicionalmente, bajo IFRS 9, las entidades pueden hacer la elección irrevocable de presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de capital (que no es mantenida con fines de negociación) en otras partidas de la utilidad integral, con ingresos por dividendos generalmente reconocidos en el resultado del año.
- El efecto más significativo de la IFRS 9 con respecto a la clasificación y medición de activos financieros se relaciona con el tratamiento contable de cambios en el valor razonable de un pasivo financiero (designado como a valor razonable a través de utilidad o pérdida) atribuible a cambios en el riesgo crediticio de dicho pasivo. Específicamente, bajo la IFRS 9, para los pasivos financieros designados como a valor razonable a través de utilidad o pérdida, el monto de los cambios en el valor razonable del pasivo financiero que es atribuible a cambios en el riesgo crediticio de dicho pasivo se presenta bajo otros resultados integrales, salvo que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo crediticio del pasivo financiero dentro de otros resultados integrales crea o incrementara una discrepancia contable en el estado de resultados. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo crediticio del pasivo financiero no se clasifican posteriormente al estado de resultados. Anteriormente, conforme a IAS 39, el monto completo del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado como a valor razonable a través de utilidad o pérdida se presentó en el estado de resultados.

En mayo de 2011 se emitió un paquete de cinco normas sobre consolidación, coinversiones, asociadas y revelaciones, incluyendo la IFRS 10, IFRS 11, IFRS 12, IAS 27 (según revisión de 2011) e IAS 28 (según revisión de 2011).

Los principales requerimientos de estas cinco normas se describen a continuación:

IFRS 10, Estados Financieros Consolidados – La IFRS 10 reemplaza las partes de IAS 27, *Estados Financieros Consolidados y Separados* que tratan sobre los estados financieros consolidados. La SIC-12 *Consolidación – Entidades con Propósitos Especiales* ha sido retirada con la emisión de la IFRS 10. Conforme a la IFRS 10, sólo existe una base para consolidación que es el control. Adicionalmente, la IFRS 10 incluye una nueva definición de control que contiene tres elementos: (a) el poder ejercido sobre la empresa receptora de la inversión, (b) exposición o derechos a retornos variables por su involucramiento con la empresa receptora de la inversión y (c) la capacidad de utilizar su poder sobre dicha empresa para afectar el monto de los retornos del inversionista. Se han agregado una gran cantidad de lineamientos en la IFRS 10 para tratar los escenarios complejos.

IFRS 11, Negocios Conjuntos – La IFRS 11 reemplaza a la IAS 31 *Participaciones en Coinversiones*. La IFRS 11 trata sobre la manera en que un acuerdo conjunto en el que dos o más partes tienen control conjunto debe clasificarse. La SIC-13 *Entidades bajo Control Conjunto – Aportaciones no Monetarias de los Inversionistas* ha sido retirada con la emisión de la IFRS 11. Conforme a la IFRS 11, los acuerdos conjuntos se clasifican como operaciones conjuntas o coinversiones, dependiendo de los derechos y obligaciones de las partes. En contraste, bajo IAS 31, existen tres tipos de acuerdos conjuntos: entidades bajo control conjunto, activos bajo control conjunto y operaciones bajo control conjunto.

Adicionalmente, las coinversiones conforme a la IFRS 11 se deben contabilizar utilizando el método de participación, mientras que las entidades bajo control conjunto conforme al IAS 31 se pueden contabilizar utilizando el método de participación o contabilidad proporcional.

IFRS 12, Revelación de Participaciones en Otras Entidades – La IFRS 12 es una norma de revelación y aplica a entidades que tienen participaciones en subsidiarias, acuerdos conjuntos, asociadas y/o entidades estructuradas no consolidadas. En general, los requerimientos de revelación de la IFRS 12 son más exhaustivos que los de las normas actuales.

IFRS 13, Medición del Valor Razonable – La IFRS 13 establece una única fuente de lineamientos para las mediciones de valor razonable y las revelaciones correspondientes. La norma define el valor razonable, establece un marco para medir el valor razonable y requiere revelaciones sobre las mediciones de valor razonable. El alcance de la IFRS 13 es amplio; aplica tanto a partidas de instrumentos financieros como a partidas que no son de instrumentos financieros por las cuales otras IFRS requieren o permiten mediciones de valor razonable y revelaciones sobre las mediciones de valor razonable, excepto en circunstancias específicas. En general, los requerimientos de revelación en la IFRS 13 son más exhaustivos que los que se requieren en las normas actuales. Por ejemplo, las revelaciones cuantitativas y cualitativas basadas en la jerarquía de valor razonable de tres niveles requerida actualmente para instrumentos financieros únicamente bajo la IFRS 7 *Instrumentos Financieros: Revelaciones* se extenderán por la IFRS 13 para cubrir todos los activos y pasivos dentro de su alcance.

La IFRS 13 aplica para ejercicios que inicien en o después del 1 de enero de 2013, aunque se permite la aplicación anticipada.

Modificaciones a la IAS 32, Revelaciones – Compensación de Activos y Pasivos Financieros – Las modificaciones a IAS 32 clarifican la aplicación de los requerimientos existentes sobre la compensación de activos financieros y pasivos financieros. En específico, las modificaciones clarifican el significado de “tenga, en el momento actual, el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos” y “tenga la intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente”.

Modificaciones a la IFRS 7, Revelaciones – Compensación de Activos y Pasivos Financieros – Las modificaciones a IFRS 7 requieren a las compañías revelar información acerca de los derechos de compensar y acuerdos relacionados para instrumentos financieros reconocidos que están sujetos a un acuerdo maestro de compensación exigible o acuerdo similar.

La aplicación de estas modificaciones a la IFRS 7, son efectivas para periodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2013 y periodos intermedios dentro de esos periodos anuales. Las revelaciones deben ser mostradas retrospectivamente para todos los periodos comparativos. Sin embargo, las modificaciones a IAS 32 son efectivas para periodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2014, y permiten su aplicación anticipada.

La IAS 19 (revisada en 2011), Beneficios a los empleados – Las modificaciones a IAS 19 cambian el tratamiento contable de los planes de beneficios definidos y beneficios por terminación de la relación laboral. El cambio más importante se refiere al tratamiento contable de cambios en obligaciones de beneficios definidos y activos del plan. Las modificaciones requieren el reconocimiento de cambios en las obligaciones de beneficios definidos y en el valor razonable de los activos del plan cuando ocurren y, por tanto, eliminan el ‘enfoque de corredor’ permitido bajo la versión anterior de IAS 19 y aceleran el reconocimiento de costos de servicio anterior. Las modificaciones requieren que todas las ganancias y pérdidas actuariales se reconozcan inmediatamente a través de otros resultados integrales para que el activo o pasivo por pensiones neto reconocido en el estado de situación financiera consolidado refleje el valor total del déficit o superávit del plan. Adicionalmente, el costo por interés y el retorno esperado de los activos del plan utilizados en la versión anterior de IAS 19 son remplazados con el importe del interés neto, el cual es calculado aplicando la tasa de descuento la misma tasa de descuento al pasivo o activo por beneficios definidos neto.

Las modificaciones a IAS 19 aplican para ejercicios que inicien en o después del 1 de enero de 2013 y se requiere la aplicación retrospectiva con ciertas excepciones. Los directores esperan que las modificaciones a IAS 19 sean adoptadas en los estados financieros consolidados del Grupo para el ejercicio que inicia el 1 de enero de 2013 y que la aplicación de las modificaciones a IAS 19 pueda tener un impacto en los montos reportados con respecto al plan de beneficios definidos del Grupo. Sin embargo, los directores aún no han realizado un análisis detallado del impacto de la aplicación de las modificaciones y, por tanto, aún no han cuantificado el alcance del impacto.

Modificaciones a las IFRS, Mejoras anuales a IFRS ciclo 2009–2011 excepto por las modificaciones a IAS 1– Las modificaciones anuales a IFRS ciclo 2009–2011 incluyen modificaciones a varias IFRS. Las modificaciones son efectivas para periodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2013. Las modificaciones a IFRS incluyen:

- Modificaciones a IAS 16, *Propiedad, Planta y Equipo*; y
- Modificaciones a IAS 32, *Instrumentos Financieros: Presentación*.

Las modificaciones a IAS 16 clarifican que las piezas de repuesto importantes y el equipo de mantenimiento permanente deben ser clasificados como Propiedad, Planta y Equipo, cuando cumplan la definición de Propiedad, Planta y Equipo de IAS 16 y como inventarios en caso contrario.

Las modificaciones a IAS 32 clarifican que el impuesto a la utilidad relacionado con distribuciones a los tenedores de un instrumento de capital y los costos de las transacciones de una transacción de capital, debe ser contabilizada de acuerdo con IAS 12, *Impuestos a la utilidad*.

37. Autorización de emisión de estados financieros

Estos estados financieros consolidados fueron autorizados para su emisión el 18 de febrero de 2013, por el Arquitecto Luis Orvañanos Lascurain, Presidente del Consejo de Administración y Director General, el Contador Público Daniel Alejandro Gelové Gómez, Director General Adjunto de Administración, el Contador Público Saúl H. Escarpulli Gómez, Director General Adjunto de Finanzas, y el Licenciado Jorge Isaac Garcidueñas de la Garza, Director General Adjunto Legal; y están sujetos a la aprobación del consejo de administración y de la asamblea ordinaria de accionistas de la Entidad, quienes pueden decidir su modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades Mercantiles.

38. Relación de subsidiarias y fideicomisos

Al 31 diciembre de 2012, 31 de diciembre de 2011, y fecha de transición, la Entidad consolida, las siguientes inversiones en subsidiarias y fideicomisos y se muestra su participación accionaria en su capital social, como sigue:

Subsidiarias	2012	Porcentaje de participación	
		2011	Fecha de transición
Consolidado de Nuevos Negocios, S.A. de C.V.	100	100	100
Construcciones BIPE, S.A. de C.V.	100	100	100
Crelam, S.A. de C.V.	100	100	100
Evitam, S.A. de C.V.	100	100	100
Geo Baja California, S.A. de C.V.	100	100	100
Geo Edificaciones, S.A. de C.V.	100	100	100
Geo Urbanizadora Valle de las Palmas, S.A. de C.V.	100	100	100
Geo Guerrero, S.A. de C.V.	100	100	100
Geo Hogares Ideales, S.A. de C.V.	100	100	100
Geo Importex, S.A. de C.V.	100	100	100
Geo Jalisco, S.A. de C.V.	100	100	100
Geo Noreste, S.A. de C.V.	100	100	100
Geo Monterrey, S.A. de C.V.	100	100	100
Geo Morelos, S.A. de C.V.	100	100	100
Geo Oaxaca, S.A. de C.V.	100	100	100
Geo Puebla, S. A. de C. V	100	100	100
Geo Casas del Bajío, S.A. de C.V.	100	100	100
Geo Tamaulipas, S.A. de C.V.	100	100	100
Tiendas Geo, S.A. de C.V.	100	100	100
Geo Veracruz, S.A. de C.V.	100	100	100
Inmobiliaria Anso, S.A. de C.V.	100	100	100
Geo Producción Industrial, S. A. de C. V.	100	100	100
Maquinaria Especializada MXO, S. A. P. I. de C. V.	100	100	100
Lotes y Fraccionamientos, S. A. de C. V.	100	100	100
Administradora Profesional de Inmuebles Bienestar, S.A. de C.V.	100	100	100
Promotora Turística Playa Vela, S.A. de C.V.	100	100	100
Sinergeo, S. A. P. I. de C. V.	100	100	100
Geo D. F., S.A. de C.V.	100	100	100
Geopolis, S.A. de C.V.	99	99	99
La Tienda de Don Eco, S.A. de C.V.	100	100	100
Opciones a tu Medida TG, S. A de C. V. (antes Geopolis Zumpango, S. A. P. I. de C. V.) ⁽¹⁾	100	100	100
K-be Diseño y Funcionalidad, S.A. de C.V.	100	100	100
Geo Alpha Baja California, S.A. de C. V. ⁽²⁾	-	100	100
Administradora Alpha, S. A. P. I. de C. V. ⁽²⁾	83.33	100	100
Geo del Noroeste, S.A. de C.V.	100	100	100
GEO ICASA, S.A. de C.V.	100	100	-
Sociedad Financiera Equipate, S.A. de C.V., SOFOM, E. N. R.	75	75	75

⁽¹⁾ Con fecha 30 de mayo de 2012, la subsidiaria Geopolis Zumpango, S. A. P. I. de C. V., cambió su razón social a Opciones a tu Medida T. G., de S.A. de C.V., con la finalidad de ampliar su objeto social.

⁽²⁾ La Entidad se fusionó con Administradora Alpha, S. A. P. I. de C. V., antes Administradora Alpha, S.A. de C.V., el 30 de abril de 2012.

Fideicomisos - Los fideicomisos más importantes en los estados financieros consolidados, son:

Subsidiarias	2012	Porcentaje de participación	
		2011	Fecha de transición
Banamex (F-168082) Macro Crédito	100	100	-
HSBC (F-257966) Pocitos	91	94	90
Bank of New York (F-00669) Calimaya II	88	94	89
JP Morgan (F-00370) Chalco	90	93	100
JP Morgan (F-00470) La Florida	92	92	91
HSBC (F-262170) Acolman	88	91	90
HSBC (F-262200) Pachuca	91	91	85
JP Morgan (F-00471) Mata de Pita	91	91	91
JP Morgan (F-00596) San Gabriel	90	90	90
HSBC (F-262552) Arco Antiguo	89	89	88
HSBC (F-257508) Loma Alta	94	88	94
JP Morgan (F-00426) Joyas Ixtapa	88	88	87
HSBC (F-254185) El Porvenir	88	88	86
HSBC (F-256048) Senderos del Lago	88	88	88
Bank of New York (F-00622) Las Delicias III	87	88	88
HSBC (F-254614) Salinas Victoria	87	87	87
HSBC (F-255955) Ozumbilla	87	87	88
HSBC (F-305490) Hacienda del Bosque	85	87	-
Bank of New York (F-00658) San Juan del Río	86	86	86
HSBC (F-262080) Tequisquiapa	86	86	86
HSBC (F-304409) Arvento II	89	85	-
HSBC (F-262145) Cayaco	85	85	89
HSBC (F-304395) Nuevo Vallarta	85	85	-
HSBC (F-262153) Lobato	84	84	88
HSBC (F-300217) Salinas Victoria II	85	84	88
HSBC (F-254622) San Miguel	80	82	88
JP Morgan (F-00389) Los Quemados	82	82	79
JP Morgan (F-00416) Valle de San Miguel	80	80	80
JP Morgan (F-00533) Vallarta	83	78	81
HSBC (F-232092) Los Cenizos	77	77	76
HSBC (F-231118) San Juan de las Vegas	77	77	76
HSBC (F-262218) Morrocoy II	74	75	90
HSBC (F-302694) Iztacalco	73	73	89
HSBC (F-254630) San Rafael	72	72	87
HSBC (F-302686) Talisman	71	71	-
Bank of New York (F-00648) San Francisco Ocotlán	-	50	50
Bank of New York (F-880) Portal de Xaltipa	78	-	-
Bank of New York (F-881) Tenango del Valle	77	-	-

Contacto

Oficinas Corporativas

Corporación GEO, S.A.B. de C.V.
Margaritas #433
Ex-Hacienda Guadalupe Chimalistac
Tel. +(52) 55 5480 5000
Fax +(52) 55 5554 6064
C.P. 01050, México, D.F.

Relación con Inversionistas

Francisco Martínez García
Tel. +(52) 55 5480 5071
Fax +(52) 55 5554 6064
fmartinezg@casasgeo.com

Marco Rivera Melo Forte
Tel. +(52) 55 5480 5115
Fax +(52) 55 5554 6064
mriveram@casasgeo.com

Barbara Cano
The Breakstone Group
Senior Vice-President
Tel. +(1) 646 452 2334
bcano@breakstone-group.com
www.breakstone-group.com

Listados en Bolsas de Valores

Bolsa Mexicana de Valores: GEO B
Over the Counter, USA: ADR Level I
PORTAL, USA: ADR 144^a
Latibex: XGEO

Símbolos de Cotización

Bolsa Mexicana de Valores: GEOB
ADR (1:4): CVGFY; CUSIP: 21986V204
Latibex: XGEO
Bloomberg: GEOB MM
Reuters: GEOb.MX
Infosel: GEO

Banco Depositario

The Bank of New York Mellon
620 Avenue of the Americas, 6th Floor
New York, NY 10011
Natalia Castillo
natalia.castillo@bnymellon.com
Tel. +(1) 212 815 4372
www.adrbny.com

Audidores Independientes

Deloitte & Touche Tohmatsu México



La información presentada en este documento contiene proyecciones e información relacionada con Corporación GEO S.A.B. de C.V. y sus subsidiarias (colectivamente "GEO"), basada en la visión de negocios de la Administración de la empresa, así como en supuestos elaborados con base en información disponible de GEO. Estas proyecciones reflejan las expectativas actuales de GEO respecto de eventos futuros y están sujetos a ciertos riesgos, incertidumbres y supuestos. Factores de riesgo como el desempeño general de la economía, la política, los cambios en el gobierno del país, y factores que inciden directamente en los negocios tales como variaciones en la tasa de interés, tasas de inflación, tipo de cambio, disponibilidad de hipotecas, demanda de vivienda y el monto de los créditos, cambios en los costos de las materias primas y el suministro de energía y algunos otros factores relacionados, pueden incidir directamente en la obtención de los resultados proyectados. En el supuesto caso de que alguno de los factores de riesgo antes mencionados se materializara o que los supuestos empleados para proyectar fueran incorrectos, los resultados podrían variar materialmente de las proyecciones anticipadas, estimadas o esperadas que se desarrollan a lo largo del presente documento. El Informe Anual 2012 de GEO contiene proyecciones de la compañía y sus subsidiarias, por lo que deberá considerarse que han sido presentadas de buena fe. GEO no asume ninguna responsabilidad ni obligación de actualizar dichas proyecciones. Adicionalmente, deberá considerarse que la información presentada fue extraída de publicaciones provenientes de diversas fuentes oficiales. Dicha información incluye datos estadísticos relacionados con la industria de vivienda, algunos reportes de inflación, tipos de cambio e información económica relacionada proveniente de los países en los cuales la compañía opera. GEO no participó en el proceso de recolección y procesamiento de dicha información, por lo que no acepta responsabilidad alguna en relación con la misma.

www.casasgeo.com

