



ÉXITO . EXPRESIÓN . EXPANSIÓN . EXACTITUD . EXPLORAR

H O M **E X** C E L E N C I A INFORME ANUAL 2005

EXPERIENCIA . **EXCELENCIA** . EXTRAORDINARIO

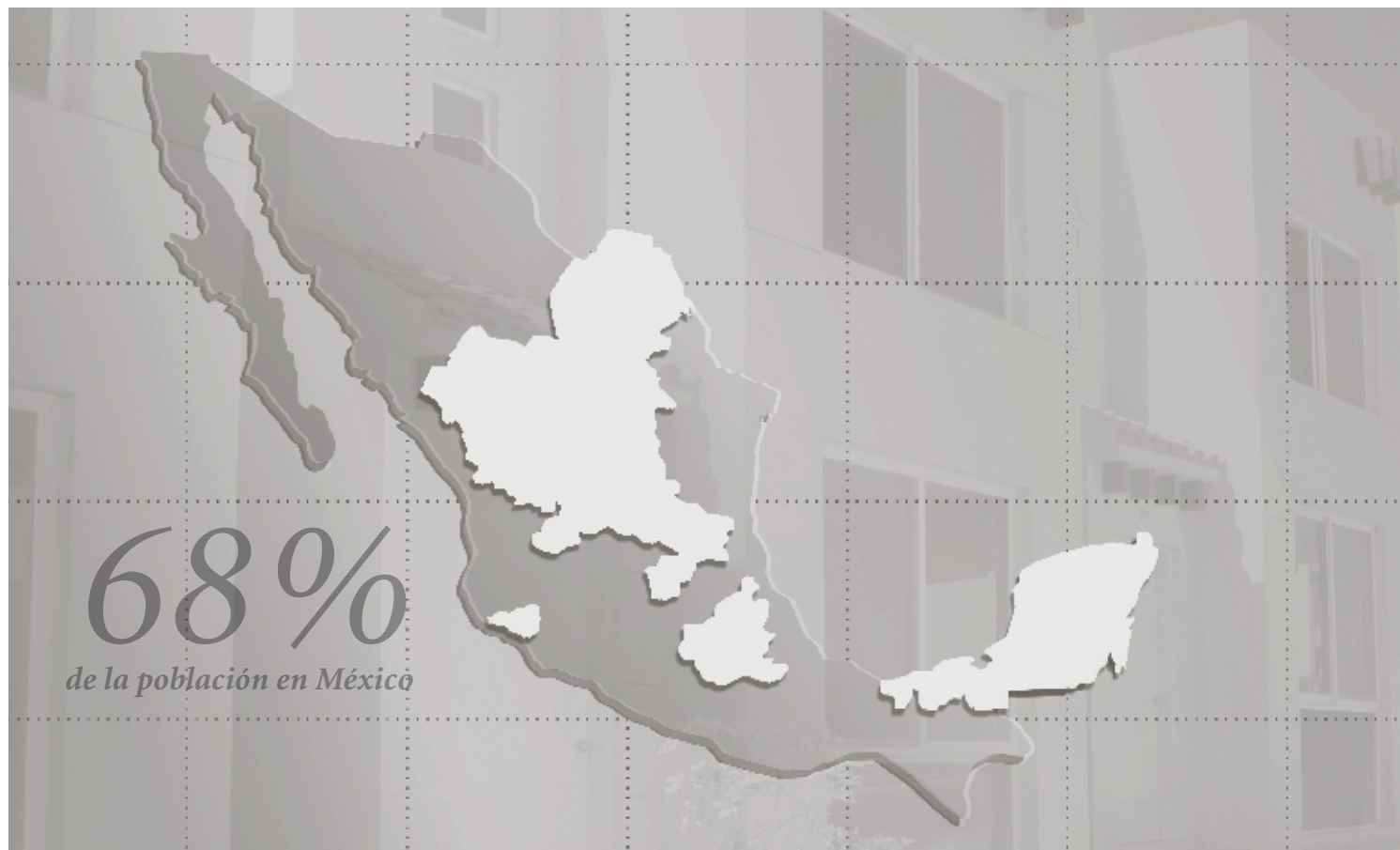




Desarrolladora Homex, S.A. de C.V. (Homex o la Compañía) es una empresa verticalmente integrada enfocada en los sectores de vivienda de interés social y vivienda media en México.

La Compañía es, además, una de las constructoras de vivienda con mayor diversidad geográfica en el país. Homex destaca también entre las desarrolladoras de vivienda en México que cotizan en bolsa por ser la de más rápido crecimiento. Lo anterior se basa en el incremento porcentual anual desde 2001 en lo que respecta al número de viviendas vendidas, los ingresos y la utilidad neta.

Constituida en Culiacán, Sinaloa, en 1989, Homex se inició con el desarrollo de áreas comerciales, y gradualmente se enfocó en el diseño, la construcción y comercialización de viviendas. Para finales de 1996, la Compañía tenía operaciones en cuatro ciudades del noroeste; un año después, ya operaba en diez ciudades, con lo cual fortaleció su presencia en la región. Al 31 de diciembre de 2005, Homex tenía operaciones en 26 ciudades ubicadas en 17 estados de la República. Durante el 2005 la Compañía emitió 250 millones de dólares en notas a diez años a una tasa del 7.50%, Homex fue el primer desarrollador de viviendas en México en realizar una oferta de este tipo. En enero de 2006, la Compañía concluyó la oferta secundaria con la venta de 46 millones de acciones. Homex continúa expandiendo sus operaciones a lo largo del país para ser líder en los 30 mercados más atractivos de México



DATOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS SOBRESALIENTES

A miles de pesos constantes al 31 de diciembre de 2005	2005	2004	% Cambio
Volúmenes (Unidades)	31,594	21,053	50.1%
Ingresos	\$ 8,536,162	\$ 5,491,294	55.4%
Utilidad Bruta	\$ 2,707,628	\$ 1,667,722	62.4%
Utilidad de Operación	\$ 1,907,356	\$ 1,219,820	56.4%
Utilidad Neta	\$ 23,443	\$ 44,473	-47.3%
Gasto por Intereses Neto	\$ 419,127	\$ 136,633	206.8%
Utilidad Neta	\$ 991,604	\$ 739,595	34.1%
UAFIDA	\$ 1,992,510	\$ 1,289,347	54.5%
Margen Bruto	31.7%	30.4%	
Margen de Operación	22.3%	22.2%	
Margen de Utilidad Neta	11.6%	13.5%	
Margen UAFIDA	23.3%	23.5%	
Utilidad por Acción	3.07	2.59	
UAFIDA / Interés Neto	4.8	9.4	
Prom. Cuentas por Cobrar (días)	199	166	
Rotación (sin tierra) de Inventarios (días)	68.0	58	
Total de Cuentas por Cobrar más días de Inventario	267	224	
Deuda Neta / UAFIDA	1.02	0.04	

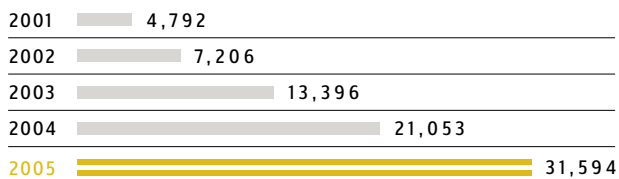
26 ciudades y 17 estados

COBERTURA ACTUAL

- ACAPULCO
- ATIZAPÁN
- CALIMAYA
- CD. DE MÉXICO
- CD. JUÁREZ
- CD. OBREGÓN
- CULIACÁN
- GUADALAJARA
- HERMOSILLO
- LA PAZ
- LEÓN
- LOS CABOS
- MAZATLÁN
- METEPEC
- MONTERREY
- MORELIA
- NUEVO LAREDO
- OAXACA
- PACHUCA
- PTO. VALLARTA
- TAPACHULA
- TIJUANA
- TUXTEPEC
- TUXTLA GUTIÉRREZ
- VERACRUZ
- XALAPA

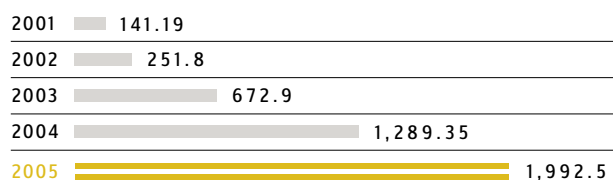
88.4% de la cobertura actual incluye ambos; desarrollos de interés social y vivienda media.

VOLUMEN



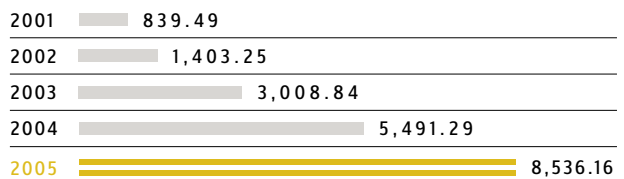
UAFIDA

(Millones de Pesos al 31 de December, 2005)

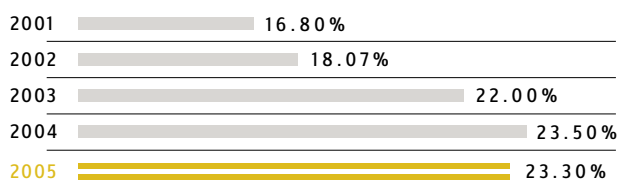


INGRESOS

(Millones de Pesos al 31 de December, 2005)



MARGEN UAFIDA



A NUESTROS ACCIONISTAS:

Durante nuestro segundo año como empresa pública, Homex sigue avanzando hacia el objetivo de construir una empresa de clase mundial. Ampliamos nuestro liderazgo entre los desarrolladores de vivienda del país y posicionamos a Homex en el camino del crecimiento.

Para Homex, 2005 fue un año de logros importantes. Cotizar tanto en la Bolsa Mexicana de Valores como en la Bolsa de Valores de Nueva York nos permitió realizar importantes operaciones –primeras en su tipo– de capitales, deuda y fusiones y adquisiciones para nuestro sector, que contribuyó a nuestros excelentes resultados y a la expansión en curso. Obtuvimos ganancias de dos dígitos en volumen, ingresos y utilidad neta, y la adquisición de Casas Beta nos dio un fuerte impulso para convertirnos en líderes de la industria.

LOGRAMOS UN CRECIMIENTO CONTINUO

Aprovechando la continua fortaleza del mercado hipotecario mexicano y nuestras propias iniciativas estratégicas, incrementamos las ventas unitarias a 31,594 viviendas, 51% más que en el año anterior y muy por encima del mercado en general. Si consideramos las ventas de Beta durante todo el año, las ventas de Homex ascendieron a 37,605 viviendas en 2005, lo que significa el nivel más alto entre todos los desarrolladores mexicanos.

La adquisición de Casas Beta, el sexto desarrollador de vivienda más grande de México, ayudó a impulsar a Homex a estos niveles sin precedentes. Esta operación, única entre los desarrolladores de vivienda del país, representó una atractiva oportunidad para extender nuestro liderazgo en la industria. Como resultado de la fusión, Homex es en la actualidad el desarrollador líder en los principales mercados, incluidos Monterrey, Tijuana, Guadalajara y el área metropolitana de la Ciudad de México. Además, a raíz de dicha adquisición, nuestro inventario de terrenos aumentó alrededor de 50%, con excelentes terrenos en la Ciudad de México y Monterrey, dos mercados de rápido crecimiento.

Seguimos enfocados en incrementar nuestros márgenes y mejorar la rentabilidad. Este año, la UAFIDA se elevó a una tasa aún más alta, hasta alcanzar una cifra récord de \$1,992 millones (aproximadamente 182 millones de dólares). Continuamente buscamos nuevas formas para ser más eficientes, ya sea en la construcción de viviendas o en la administración de las operaciones. Muestra de nuestros esfuerzos es el aumento de 30.4% a 31.7% en el margen bruto, además de que continuamos fortaleciendo nuestros sistemas para lograr una mayor eficiencia en las operaciones combinadas de Beta y Homex.

La adquisición de Beta nos ha ayudado a mejorar eficiencias de escala en nuestro negocio desde las perspectivas operativa y financiera. La integración de las dos empresas se llevó a cabo de manera rápida y sin obstáculos debido, en parte, a nuestro compromiso inalterable de instrumentar mejores prácticas y al arduo trabajo de nuestra gente para ser parte de un esfuerzo de mayores alcances. Consolidamos algunas funciones, como la compra de materiales de construcción. También incorporamos las operaciones de Beta a nuestro sistema de control de construcción, lo cual permite hacer el seguimiento de los avances en cada proyecto. De esta forma podemos acercarnos más a

la entrega de materiales justo a tiempo, supervisar la productividad y garantizar que el proceso de construcción se lleve a cabo conforme a lo programado. Esperamos que estos pasos nos ayuden a seguir mejorando los márgenes brutos en el próximo año.

Un elemento importante de nuestro actual éxito es el sólido sistema de controles internos. Se trata de una de nuestras fortalezas principales, que nos ha permitido mantener un fuerte crecimiento sin comprometer nuestras finanzas. La adquisición de Beta fue parcialmente financiada con deuda, y a medida que avanzó el año, dimos varios pasos para asegurar una posición financiera conservadora.

En octubre, la Compañía emitió 250 millones de dólares en notas a diez años, lo que mereció una calificación favorable por parte de las agencias calificadoras de Estados Unidos y el que la demanda se excediera tres veces. Los recursos de la oferta se utilizaron para pagar una deuda de mayor costo y ampliar de 2.5 a más de 8 años el vencimiento promedio de nuestra deuda remanente. Homex consiguió una estructura única para los bonos, el principal se protegió con un instrumento cambiario en pesos para adecuarla a nuestros ingresos. Fuimos el primer desarrollador de vivienda en México en realizar este tipo de oferta y logramos el mejor perfil de vencimiento entre las empresas del ramo.

Asimismo, tomamos medidas para mejorar la liquidez de nuestras acciones. En enero de 2006, la Compañía concluyó la oferta secundaria con la venta de 46 millones de acciones que habían estado en poder de inversionistas de Beta y Equity International Properties.

INTENSIFICACIÓN DEL MERCADO HIPOTECARIO

La tendencia en la industria hipotecaria siguió siendo favorable durante el año, debido en gran parte al fomento al empleo y a las reducciones constantes en las tasas de interés. Gracias a ello, la vivienda es ahora accesible a más personas. Estos factores se sustentaron en cambios estructurales en la economía mexicana, lo que ha derivado en finanzas públicas más sanas, un tipo de cambio estable y más de cinco años de condiciones macroeconómicas favorables. Además, la reincorporación de las instituciones de banca múltiple al mercado hipotecario incrementó la competencia, ayudando a reducir las tasas de interés de los créditos típicos. En consecuencia, hubo una fuerte demanda de vivienda en 2005 y se otorgaron en total cerca de 651,000 créditos hipotecarios.

INFONAVIT, la principal institución hipotecaria, superó su meta original para el año de 375,000 créditos hipotecarios, y estableció una meta base de 435,000 créditos para 2006. A partir de un escenario optimista, esta dependencia ha estructurado un plan a cinco años para otorgar un millón de créditos en 2010.

En Homex continuamos ofreciendo a nuestros clientes opciones innovadoras de créditos hipotecarios. Ahora ofrecemos productos junto con Banamex y HSBC, lo que permite a nuestros clientes tener acceso a tasas preferenciales y líneas de crédito únicas. Incluso, junto con Más Fondos, empresa operadora de fondos, ideamos una cuenta de ahorros especial, denominada Más Vivienda, para agilizar la autorización de crédito de los clientes potenciales a través de las instituciones de banca múltiple y Sociedad Hipotecaria Federal (SHF).

CUMPLIMOS CON NUESTROS COMPROMISOS

Consideramos que la clave de nuestro éxito reside en una cultura corporativa que premia la excelencia y la responsabilidad. Año con año exigimos a cada unidad de negocio que establezca objetivos dentro de la Compañía y los cumpla.

Por segundo año consecutivo obtuvimos el reconocimiento de Empresa Socialmente Responsable por incorporar una misión social en todas nuestras iniciativas de negocio y por ir más allá de las obligaciones legales al momento de establecer políticas y programas. Asimismo, en el marco del Premio Nacional de Vivienda 2005, el presidente Fox otorgó un reconocimiento a uno de nuestros fraccionamientos por utilizar tecnología de construcción innovadora. También fuimos honrados con el reconocimiento que otorga el Great Places to Work Institute a partir de encuestas realizadas a empleados de más de 150 empresas en México.

PERSPECTIVAS PARA 2006

Homex es hoy una empresa más fuerte y mejor posicionada en los mercados más atractivos de México. Esperamos obtener el máximo beneficio de la constante fortaleza del mercado inmobiliario. Se prevé que la demanda total de vivienda se mantenga sólida. El entorno económico sigue siendo favorable y estimamos que las tasas de interés permanezcan sin cambio, o incluso disminuyan, y que continúe el impulso al empleo.

Confiamos en que los ingresos de Homex en 2006 se incrementen entre 18 y 20%. Seguiremos aumentando nuestra presencia en los principales mercados, acelerando nuestros esfuerzos enfocados en el segmento de vivienda media y aumentando nuestros márgenes.

2006 es un año importante para México, dado que en julio elegimos a quien será nuestro presidente durante los próximos seis años. Todos los candidatos han manifestado públicamente su apoyo a la industria inmobiliaria y sus intenciones de que los logros alcanzados en el presente sexenio sean superados en el siguiente. Los candidatos reconocen el papel fundamental que desempeñamos los desarrolladores de vivienda en la creación de empleos, ya que estamos presentes en aproximadamente 43 segmentos de la economía, además de promover el desarrollo urbano y la infraestructura básica. Compañías como Homex, además, aportan otros beneficios sociales, como los programas educativos y de desarrollo comunitario. Para la mayoría de las personas, contar con una vivienda es la mejor manera de consolidar un patrimonio.

Quisiéramos agradecer a todos los que han contribuido al éxito de Homex: a nuestros empleados, piedra angular de la Compañía y parte esencial de nuestra continua fortaleza; a los clientes, por permitirnos proporcionarles una vivienda, y a nuestros accionistas, socios y proveedores, por su apoyo.

Atentamente.



Eustaquio de Nicolas G.

Presidente del Consejo



Gerardo de Nicolas G.

Director General



H O M E X P E R I



DINÁMICA DE MERCADO: OPTIMIZANDO NUESTRA PRESENCIA DE MERCADO

En Homex, nuestro equipo está enfocado en identificar oportunidades de mercado y, en consecuencia, en emprender acciones encaminadas a concretar el potencial que vemos en el mismo. Tenemos la suerte de que las tendencias macroeconómicas y demográficas están favoreciendo a nuestro sector. No obstante, nuestra meta es ser un líder en el mercado y aspirar a la excelencia en todo lo que hacemos. Para nosotros, la excelencia significa tener más participación de mercado, desarrollar una mayor lealtad del cliente y generar mejores rendimientos. Por tal motivo, hacemos un enorme esfuerzo para que nuestra huella se extienda en formas que logren capitalizar estas tendencias.

Desde una perspectiva económica, México se sobrepuso a las adversidades y durante los últimos tres años ha reportado un sólido crecimiento económico y una mejora en el bienestar de



EFICIENCIA

sus ciudadanos. En el pasado, una alta inflación y las devaluaciones monetarias hicieron de nuestro país un sitio difícil para emprender negocios o para hacer planes de largo plazo. Ahora, el respaldo económico favorece la mejora continua. El gobierno y el Banco de México apoyan políticas fiscales sanas, lo que fomenta una creciente estabilidad, lo cual se refleja en el descenso constante de la tasa de inflación anual, de casi 9.0% en 2000 y 5.2% en 2004, a 3.3% en 2005, un porcentaje que no se había registrado en tres décadas. La tasa de desempleo también se ha reducido de manera constante, lo cual ayuda a construir un total estimado de 700,000 nuevas viviendas al año, y representan oportunidades para los desarrolladores de vivienda.

El inventario actual de vivienda en México se calcula en 22 millones. Durante años, la oferta no ha ido a la par con la demanda. Si bien 2006 puede convertirse en el primer año en que las empresas del país construyan suficientes viviendas para satisfacer la nueva demanda e impedir que aumente el déficit, la

Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda (Conafovi) calcula que dicho déficit rebasa los 4.3 millones de viviendas. Además, se considera que cerca de 50% de la vivienda actual está por debajo de los estándares, situación que empeorará debido a que, en los próximos diez años, crecerá el segmento de población de entre 22 y 55 años, que es el rango de edad típico para adquirir una vivienda.

Los esfuerzos combinados del gobierno y la iniciativa privada han ayudado también a estimular el mercado hipotecario. Por ejemplo, el INFONAVIT, la institución hipotecaria más grande del país, ha puesto en marcha programas de eficiencia y ha modernizado el proceso de solicitud y revisión, lo cual ha acelerado la autorización de préstamos. Programas similares en otros organismos derivarían también en una mayor disponibilidad de fondos. Además, la participación de las instituciones de banca múltiple y las Sofoles se incrementó considerablemente: más de 57%. Del total de los créditos hipotecarios, 14% del mercado le

Nuestra experiencia y tamaño nos brindan una ventaja clave; por ejemplo, al momento de negociar y pagar por extensiones de terreno de varios pequeños propietarios. Lo anterior se extiende también a iniciativas centradas en el cliente, como la publicidad, e incluso a los servicios al interior de cada comunidad.



correspondió a estas instituciones en 2005, y su reincorporación al mercado hipotecario aumentó la competencia y, consecuentemente, contribuyó a bajar las tasas de interés. En 2005, éstas oscilaban entre 9 y 10%, mientras que en 2004 se ubicaban entre 17 y 19 por ciento.

Para aprovechar las oportunidades del mercado, nos estamos enfocando en una mezcla adecuada de productos. Nuestras viviendas de interés social, que representaron aproximadamente 78% de nuestras ventas en 2005, resultan ideales para la mayor parte de la población económicamente activa en México. Este segmento del mercado es también el que por primera vez tiene acceso al crédito del INFONAVIT o SHF para financiar la compra. También ofrecemos viviendas a precios más elevados para atender las necesidades de vivienda media, un segmento del mercado que está creciendo. Aunque este producto brinda a nuestros clientes la oportunidad de mejorar sus condiciones



de vivienda, ambas líneas de productos resultan idóneas para quienes adquieren una vivienda por primera vez.

Continuamente afinamos nuestra estrategia con base en las tendencias y oportunidades del mercado. Por ejemplo, concluimos fraccionamientos en algunos mercados más pequeños y actualmente estamos canalizando estos recursos a los mercados de tamaño medio y grande que ofrecen las mejores oportunidades. Es en las ciudades medianas y grandes de México donde se están generando los empleos y donde nuevas familias se integran a un paso más acelerado. Por lo tanto, también es en estos mercados donde los organismos hipotecarios del gobierno han concentrado sus esfuerzos para el otorgamiento de créditos. La adquisición de Beta fortaleció nuestra presencia en los mercados más dinámicos. Al final del año operábamos en 26 ciudades de 17 estados, que en conjunto representan 68% de la población del país.

No somos el único desarrollador de vivienda en estos mercados, pero sí estamos entre los más grandes en cada uno de los mercados en los que operamos. Hay cientos de empresas más pequeñas, de manera que la industria está muy fragmentada; los diez principales desarrolladores tienen sólo 27% de participación de mercado. Nuestra experiencia y tamaño nos brindan una ventaja clave; por ejemplo, al momento de negociar y pagar por extensiones de terreno de varios pequeños propietarios. Lo anterior se extiende también a iniciativas centradas en el cliente, como la publicidad, e incluso a los servicios al interior de cada comunidad.

Al comprender y apoyarse en esta dinámica, Homex continuará siendo un participante líder en todos estos mercados.





H O M E X P R E S



SATISFACIENDO LOS DESEOS DE LOS CLIENTES

Tener una primera vivienda es un gran paso para las parejas jóvenes. Sin embargo, y aunque representa una oportunidad para invertir en su futuro, el proceso de adquirir una vivienda puede generar temores. Homex busca que dicho proceso sea lo más sencillo y comprensible posible y se enorgullece de la actitud de sus primeros clientes. Ello se refleja en las viviendas y comunidades que construimos, en cómo interactuamos con los clientes potenciales y en el paquete de servicios que proporcionamos a quien adquiere una vivienda.

Nuestro éxito depende en identificar y ofrecer un producto que el cliente desea, lo cual inicia aun antes de que adquiramos un terreno, es decir, cuando nuestros expertos revisan no sólo factores básicos, como la topografía, sino las necesidades del cliente, como el acceso a las principales vías y las rutas de transporte público. Es usual que hagamos alianzas con el municipio para me-



mejorar los caminos de acceso y la infraestructura de servicios públicos. Dotamos a nuestros fraccionamientos de parques, escuelas, guarderías, pequeñas tiendas de autoservicio e incluso iglesias.

Estudiamos cuidadosamente la ubicación de cada fraccionamiento para determinar la distribución de espacios dentro de la comunidad: parques y áreas verdes, escuelas y áreas para pequeños comercios. Sólo hasta entonces comenzamos a levantar el plano de las colonias y las viviendas unitarias.

Hemos aprendido muchas cosas con el simple hecho de escuchar a nuestros clientes. Las encuestas que realizamos entre ellos son una componente frecuente en nuestro proceso de mercadotecnia. También hemos aprendido que la prioridad fundamental es una vivienda duradera y con bajo mantenimiento. Adaptamos las recomendaciones de nuestros clientes a los prototipos; por

ejemplo, sabemos que para una vivienda media serían atractivos ciertos acabados, como el mármol en los baños, los pisos de madera laminada en determinadas áreas de la casa y la tradicional loseta en la entrada y la cocina. Los cuestionarios de seguimiento a los propietarios de viviendas de Homex han dado como resultado pequeños cambios de diseño en aspectos como el tamaño de los muebles de la cocina o la ubicación preferida del lavadero. Los prototipos se modifican regularmente para mantener fresca en la oferta del producto y ajustar los cambios conforme a las preferencias del cliente, o bien para que se adapten mejor a las características específicas de ciertas regiones del país.

Antes de que comience la construcción en una comunidad o una vivienda iniciamos el proceso de atraer a los compradores interesados. No esperamos a que los clientes lleguen; los buscamos antes de construir su vivienda. Nuestros agentes de ventas reparten



volantes y montan stands en áreas con mucho tráfico peatonal. Los métodos de ventas de persona a persona han demostrado ser más eficaces que la publicidad tradicional en radio y medios impresos. El objetivo de estos agentes es generar interés por las viviendas de Homex y un sentido de oportunidad. Incluso, a través de organismos como el Infonavit y Fovissste, trabajamos con empresarios para que eduquen a sus empleados acerca de los beneficios de ser propietarios de una vivienda y de los recursos a su disposición.

Es entonces cuando los clientes potenciales son conducidos a la oficina de ventas de Homex, donde otro agente comienza el proceso de venta: le pregunta al posible cliente dónde vive y cuál es su situación laboral, y toma nota de todos los detalles, para variarlos posteriormente en nuestra base de datos. A partir de esta información podemos explicar mejor a cada cliente las diferentes opciones. Parte esencial del proceso de ventas es una visita a las viviendas muestra, para que los clientes vean el aspecto real de la

vivienda. Nuestros profesionales les ayudan a visualizar cómo se vería su propia casa y a generar un sentido de propiedad.

El proceso de desarrollar un sentido de confort incluye el análisis de cada uno de los proveedores de créditos hipotecarios, área en la que Homex tiene gran experiencia. Somos expertos en completar los innumerables trámites y documentos requeridos para un crédito, una tarea que exige precisión y atención a los detalles.

Uno de nuestros más recientes servicios consiste en ofrecer a nuestros clientes la posibilidad de adquirir muebles y los principales electrodomésticos a través del Fondo de Fomento y Garantía para el Consumo de los Trabajadores (Fonacot), entidad del gobierno creada para facilitar el acceso al financiamiento del consumidor. El acuerdo con esta dependencia permite a los clientes de Homex amueblar completamente su vivienda con mobiliario y electrodomésticos de alta calidad y con atractivas



condiciones de pago. Lo anterior se integra al proceso de solicitud de un crédito hipotecario.

Una de las ventajas de contar con economías de escala es que trabajamos con todos los proveedores financieros y que podemos elegir al más competitivo en cualquier momento. Otra ventaja consiste en ofrecer un portafolio más atractivo de servicios agregados. Si actuamos apropiadamente, el resultado final es un cliente que confía en haber adquirido la mejor vivienda en las mejores condiciones.



ATRAYENDO A LA MEJOR GENTE

Independientemente de si es el agente quien ayuda a un cliente a adquirir su primera vivienda o el trabajador que coloca los cimientos, toda nuestra gente tiene algo en común: la motivación para alcanzar el éxito. Al momento de contratar a nuestro personal, buscamos a las mejores personas, aquellas que se plantean metas y están dispuestas a enfrentar retos, con un sentido de responsabilidad social.



H O M E X P A N



Específicamente, nuestra cultura hace énfasis no sólo en los logros profesionales, sino en los personales. Si este espíritu se extiende a 7,337 empleados, entendemos por qué Homex obtiene grandes resultados.

Uno de los objetivos de los que hablamos frecuentemente es ser el empleador preferido. Homex ha hecho con sus empleados el compromiso de buscar constantemente la manera de ayudarles a mejorar sus habilidades y proporcionarles oportunidades únicas de carrera. Procuramos implementar lo más reciente en cuanto a las mejores prácticas de empleo.

Entre nuestras iniciativas de capacitación podemos mencionar los programas que permiten a nuestros trabajadores manuales/ obreros/operarios finalizar la primaria y la secundaria. De hecho, nuestros programas educativos son reconocidos en todo el país. En 2005, el presidente Fox hizo mención durante una ceremonia a estos programas y su contribución a México. También en este



S I O N

año, 1,032 empleados concluyeron sus estudios, cuando en 2004 hubo sólo 150 egresados.

La Compañía ha sido pionera en México en la instrumentación de políticas y procedimientos que fomentan la equidad en el trabajo y evitan la discriminación. Hemos dado pasos para garantizar las mismas oportunidades de empleo para hombres y mujeres, posibilitar un equilibrio entre el trabajo y la familia, y asegurar la promoción laboral sin distinción de género. Nuestras prácticas han sido certificadas por el Instituto Nacional de las Mujeres.

Asimismo, tenemos programas para auxiliar a nuestros trabajadores en el logro de uno de sus principales objetivos personales: adquirir una vivienda. A diferencia de lo que ocurre comúnmente en la industria, todos nuestros trabajadores de la construcción son en realidad empleados de Homex, más que operarios contratados por día. Como resultado, pueden hacerse acreedores a financiamiento hipotecario a través de uno de los principales organismos. De hecho, Homex ha ayudado a muchos de sus tra-

bajadores a concretar su meta de adquirir una vivienda. Existe un programa similar para todos los empleados que cubran los requisitos de financiamiento para una vivienda media.

Como parte de los esfuerzos de Homex para incorporar una misión social a su estrategia de negocios, se alienta a los empleados a prestar servicios como voluntarios dentro de sus comunidades o a participar activamente en las mismas. El año pasado, mediante todas nuestras sucursales en el país, organizamos una campaña con la finalidad de reunir alimentos, medicinas y otras provisiones para las víctimas de los huracanes Stan y Wilma. Nuestros empleados aportaron gustosamente los artículos y trabajaron con los medios de comunicación locales para alentar a las comunidades circundantes a participar en la donación de víveres. En total, enviamos 20 toneladas de provisiones para las áreas afectadas.

Al interior de Homex, existe una sinergia derivada de contar con empleados felices de acudir al trabajo todos los días.

El siguiente análisis debe leerse en conjunto con los estados financieros consolidados de la Compañía y las notas a los mismos que se incluyen en este informe anual. Los estados financieros consolidados están preparados de conformidad con los PCGA mexicanos y, a menos que se indique expresamente lo contrario, al igual que el resto de la información financiera que se incluye en este informe, todas las cifras están expresadas en pesos constantes al 31 de diciembre de 2005.

2005 fue otro año excepcional para Homex, pleno de logros y oportunidades. No sólo realizamos la única adquisición importante del sector en México, sino mejoramos nuestra estructura de capital al modificar el vencimiento promedio de nuestra deuda de 2.5 a 8 años. Adicionalmente, Homex aumento el número de acciones disponibles en el mercado para asegurarle a los accionistas una mayor liquidez.

Homex es una empresa verticalmente integrada enfocada en los sectores de vivienda de interés social y vivienda media en México.

Durante 2005, 78.1% de los ingresos provinieron del sector de vivienda de interés social, y 21.9% del sector de vivienda media.

Menores tasas de interés y mayor disponibilidad de créditos hipotecarios, así como una mejoría en la estructura demográfica del país han propiciado una demanda constante para el sector de construcción de viviendas en México. Estas tendencias favo-

rables de la industria benefician a aquellas compañías diversificadas, que cuentan con el capital y la experiencia para controlar el proceso de construcción de vivienda y ofrecer viviendas de calidad a un mejor precio y, en consecuencia, participación de mercado. Actualmente utilizamos nuestro propio sistema de Tecnología de Información (TI) el cual controla todos los procesos, desde comercialización hasta la construcción de viviendas en 26 ciudades de 17 estados donde operamos. El sistema de TI provee al equipo directivo con información diaria que lo apoya día a día en la toma de decisiones.

Durante 2005, INFONAVIT alcanzó su meta original de conceder 375,000 créditos hipotecarios y, para 2006, la dependencia se ha fijado como meta otorgar 435,000 créditos. Adicionalmente, INFONAVIT ha promovido activamente su plan de cinco años, el cual representará hasta un millón de créditos otorgados para 2010. A su vez, las instituciones de banca múltiple y las Sofoles han incrementando su meta para oferta de hipotecas, introduciendo productos diversificados para cubrir la demanda de hipotecas. Como resultado del incremento de las mejores condiciones de mercado y la disponibilidad de productos de financiamiento hipotecario en México, así como al crecimiento orgánico de Homex y la expansión logrado con la adquisición de Beta, la Compañía vendió 31,594 viviendas, un incremento de 50.1% con relación a las 21,053 viviendas vendidas durante 2004. A su vez, el volumen de viviendas de interés social y de vivienda media en relación con 2004 aumentó 47.3% y 77.4%, respectivamente.

Los resultados de operación de Homex presentados en este análisis incluyen los estados financieros consolidados de Controladora Casas Beta, S.A. de C.V. (Beta), a partir de la fecha de adquisición de dicha empresa, el 1 de julio de 2005. Por consiguiente, los resultados financieros del año de la Compañía no son directamente comparables con los del año anterior debido a la inclusión de los resultados de Beta a partir de la fecha antes mencionada.

El volumen de ventas de 2005 ascendió a 31,594 unidades de vivienda, un incremento de 50.1% en relación con las 21,053 unidades vendidas en 2004. El volumen de ventas de vivienda de interés social se incrementó 47.3% en 2005 en comparación con 2004. El volumen de ventas de vivienda media aumentó 77.4% en 2005, con relación a 2004. El volumen de ventas de

vivienda media como porcentaje del volumen de ventas total se incrementó a 10.7%, de 9.1% en 2004.

La compañía continuó diversificando las fuentes de financiamiento hipotecario durante 2005 y negociando acuerdos innovadores con instituciones financieras. Gracias a lo anterior, Homex logró una amplia gama de opciones hipotecarias para sus clientes. Estas negociaciones incluyen acuerdos con HSBC el cual combina dos líneas de crédito, una para el pago del enganche de la vivienda y la segunda para la adquisición total de la vivienda, así como acuerdos con Más Vivienda, un programa de ahorro para los clientes de Homex que les ayuda a construir un historial crediticio para poder calificar para un crédito hipotecario dentro del programa SHF llamado Ahorrasif.

RESULTADO DE OPERACIONES:

La tabla siguiente presenta los datos seleccionados para los periodos indicados, re expresados en pesos constantes al 31 de diciembre de 2005; las comparaciones también se expresan como porcentaje de nuestras ventas totales.

DESARROLLADORA HOMEX ESTADO DE RESULTADO CONSOLIDADO COMPARACIÓN 12 MESES 2005 CONTRA 12 MESES 2004

(Reexpresada a pesos constantes del 31, de diciembre 2005)	2005		2004		% Var. 2005 /2004
Ingresos	8,536,162	100.0%	5,491,294	100.0%	55.4%
Costos	5,828,534	68.3%	3,823,572	69.6%	52.4%
Utilidad Bruta	2,707,628	31.7%	1,667,722	30.4%	62.4%
Gastos de Administracion Ventas	800,272	9.4%	447,901	8.2%	78.7%
Utilidad de Operacion	1,907,356	22.3%	1,219,820	22.2%	56.4%
Otros Ingresos	23,443	0.3%	44,473	0.8%	-47.3%
Costo Integral de Financiamiento Neto ⁽¹⁾	457,561	5.4%	164,948	3.0%	177.4%
Gastos por Intereses	472,044	5.5%	350,945	6.4%	34.5%
Utilidad Neta	991,604	11.6%	739,595	13.5%	34.1%
Utilidad por Acción	3.07		2.59	-	-
UAFIDA	1,992,510	23.3%	1,289,347	23.5%	54.5%

(1) Representa ingresos por intereses, gastos por intereses ganancia y/o pérdida cambiaria, pérdida por posición monetaria.

Después de INFONAVIT, la segunda fuente más importante de financiamiento para nuestros clientes fueron las instituciones de banca múltiple y las Sofoles, que representaron 31.1% de las hipotecas totales que se otorgaron a clientes de Homex. La creciente competencia en el mercado hipotecario ha reducido las tasas de interés a su precio más bajo en diez años, lo cual incrementa la capacidad de las familias mexicanas para tener acceso al financiamiento de una vivienda, el activo más importante para el bienestar de las familias y la comunidad.

FINANCIAMIENTO HIPOTECARIO POR SEGMENTO

Número de créditos hipotecarios

Fuente de financiamiento	2005	% de Total	2004	% de Total
INFONAVIT	19,209	60.8%	9,320	59.6%
SHF Y BANCOS	9,857	31.2%	10,733	35.7%
FOVISSTE	2,528	8.0%	1,000	4.8%
Total	31,594	100.0%	21,053	100.0%



H O M E X A C T I



ESTAMOS POSICIONADOS PARA EL CRECIMIENTO

Nuevas comunidades: La diversidad geográfica de Homex entre ciudades medias y su creciente presencia en las principales áreas metropolitanas de México, es un elemento clave para el crecimiento futuro. Durante 2005, Homex se enfocó en la venta y comercialización de sus desarrollos de interés social y vivienda media a nivel nacional. Asimismo, la Compañía inició la construcción de nuevos desarrollos y continuó reforzando su presencia en el sureste de México, al iniciar desarrollos de vivienda media y de interés social en ciudades como Veracruz, Xalapa, Acapulco y Oaxaca. Homex considera que esta región está desatendida y tiene un atractivo potencial de crecimiento para los próximos años. La compañía también inició desarrollos de interés social en Guadalajara, en la ciudad puerto de Los Cabos y en la ciudad fronteriza de Nuevo Laredo, y desarrollos de vivienda media en León y Guadalajara.

La Compañía continuará su expansión en 2006, iniciando nuevos proyectos en estados donde Homex actualmente está operando.

NOS ENFOCAMOS EN EL SECTOR DE MAYOR CRECIMIENTO PARA LA COMPRA DE VIVIENDA:

Otra distinción de Homex es que vendemos la mayoría de nuestras casas al grupo de población con mayor crecimiento en el país: aquellos que se encuentran en el grupo de edad de entre 25 y 55 años. Se espera que este grupo crezca a más del doble de la población total, alcanzando 72 millones en 2030.

Los ingresos en 2005 aumentaron 55.4% \$8,536 millones de pesos, de 5,491 millones de pesos en 2004. Como porcentaje de los ingresos totales para el periodo de doce meses que concluyó el 31 de diciembre de 2005, la vivienda de interés social representó 79.1%, frente a 78.1% en el mismo periodo de 2004. La vivienda media representó 21.9% de los ingresos totales durante 2005, comparado con 20.9% en 2004 debido principalmente a un incremento en las ventas. El precio promedio para vivienda media en 2005 fue de \$552,000, un decremento de 4.9% comparado con el precio promedio en 2004, lo cual refleja el enfoque de la Compañía en el

T U D

nivel inferior del sector de vivienda media, donde hay una mayor disponibilidad de productos hipotecarios para nuestros clientes. El precio promedio de la vivienda interés social fue de \$236,000, un incremento de 11.7% con respecto a los \$211,000 en 2004.

La utilidad bruta para el periodo de doce meses concluido el 31 de diciembre de 2005 se incrementó 62.4% a \$2,708 millones, de \$1,668 millones en 2004. Homex generó una utilidad bruta de 31.7% en 2005 comparado con 30.4% en 2004. Como porcentaje de los ingresos totales, los costos se redujeron 68.3%, de 69.6% en 2004. En términos absolutos, los costos se incrementaron 52.4% en 2005, a \$5,829 millones, de \$3,823 millones, como resultado de un crecimiento de 50.1% en el volumen de venta de viviendas.

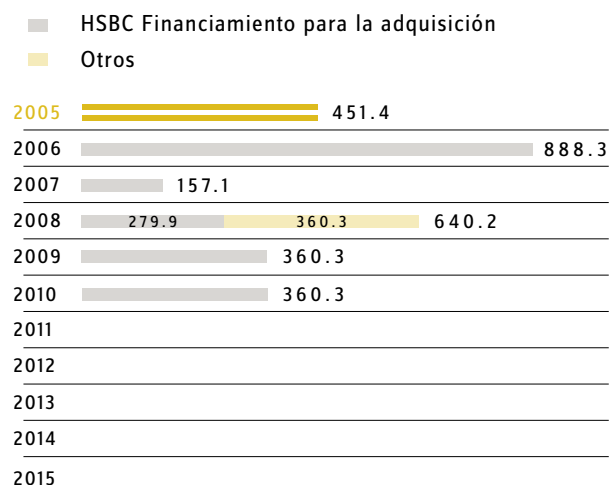
Los gastos de administración y ventas, aumentaron a \$800 millones en 2005, comparados con \$448 millones en 2004. Como porcentaje de ingresos, los gastos de administración y ventas aumentaron a 9.4% en 2005, en relación con 8.2% en 2004. El

incremento en el monto los gastos de administración y ventas del año se debió principalmente a que se agregaron los resultados de operación de Beta, así como a aumentos en comisiones de ventas derivados del mayor número de viviendas vendidas, gastos de mercadotecnia, particularmente en vivienda media, al incremento de personal administrativo requerido para apoyar la expansión de operaciones de la Compañía y al incremento en capacitación para la fuerza de ventas y gerentes de sucursales.

La utilidad de operación aumentó 56.4%, a \$1,907 millones, en relación con \$1,220 millones en 2004. Pese a la integración de Beta a las operaciones de la Compañía, la utilidad de operación como porcentaje de los ingresos permaneció estable, en 22.3 por ciento.

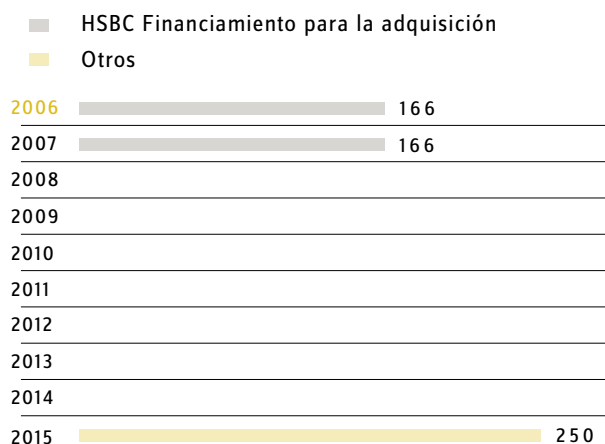
El renglón de **otros ingresos** registró \$23.4 millones, comparado con \$44.5 millones en el periodo que concluyó el 31 de diciembre de 2004. Reflejando una recuperación más alta sobre el Impuesto al Valor Agregado en 2004.

CALENDARIO DE AMORTIZACIÓN ANTERIOR



Homex está aprovechando su estructura de gobierno corporativo, el registro ante la SEC y su cotización en la NYSE para lograr las mejores tasas y condiciones, en comparación con otros competidores de México.

CALENDARIO DE AMORTIZACIÓN ACTUAL



El costo integral de financiamiento se incrementó 177.4% a \$458 millones en 2005, de \$165 millones en 2004. Como porcentaje de ingresos, el costo integral de financiamiento fue de 5.4% en el periodo de doce meses que concluyó el 31 de diciembre de 2005, en comparación con 3.0% durante 2004. El gasto de interés neto aumentó a \$419 millones durante 2005, de \$137 millones en 2004. El incremento anual de gasto de interés neto se debió a un aumento en el nivel de deuda de la Compañía, lo cual refleja sobre todo la deuda de Beta, el programa de papel comercial de Homex y el financiamiento para la adquisición.

Impuestos: El gasto por concepto de impuesto sobre la renta aumentó de \$351 millones en 2004 a \$472 millones en el periodo de doce meses que concluyó el 31 de diciembre de 2005. La tasa efectiva de impuestos disminuyó de 32% en 2004 a 30.8% en 2005.

La utilidad neta del año ascendió a \$992 millones, lo que representó un incremento de 34.1% con respecto a los \$740 millones reportados para el mismo periodo de 2004. El incremento de utilidad neta en 2005 también se debió a un aumento en la utilidad de operación. La utilidad por acción para 2005 fue de \$3.07, frente a \$2.59 en 2004.

La UAFIDA para 2005 se elevó a \$1,992 millones, un incremento de 54.5% en relación con los \$1,289 millones registrados en el mismo periodo de 2004. Esto se debió principalmente a mayores ventas y utilidad de operación. Nuestro margen de UAFIDA permaneció estable en 23.3% en 2005 comparado con 23.5% en 2004.

Reserva territorial. Al 31 de diciembre de 2005, la reserva territorial de Homex era de 27.4 millones de metros cuadrados, que incluye tanto terrenos escriturados como en proceso de escrituración, lo que equivale a 153,493 viviendas, de las cuales 124,322 corresponden a vivienda de interés social y 29,171 a vivienda media. La Compañía invirtió aproximadamente \$888 millones para comprar terrenos adicionales durante todo el año con efectivo generado internamente, deuda bancaria y efectivo disponible. De acuerdo con sus políticas de reserva territorial, Homex cuenta con suficientes reservas para construir el equivalente a 2.5 años de ventas.

Liquidez: En octubre de 2005, Homex concluyó la emisión de US\$250 millones de sus notas con garantía al vencimiento a una tasa de 7.5%, con vencimiento en 2015. Con el propósito de reducir los riesgos cambiarios, la Compañía contrató un acuerdo de cober-



tura del principal en pesos, lo cual resultó en una tasa de interés de 10.4 por ciento.

Como resultado de la emisión de dichas notas, la Compañía no tendrá que realizar pagos de principal importantes en los próximos tres años, ya que sustituye deuda más cara de corto plazo por deuda de largo plazo en condiciones mucho más convenientes. El plazo de vencimiento promedio se extendió de 2.5 a 8 años, y el costo promedio de la deuda se redujo de 12.1% a 10.4%. Homex está aprovechando su estructura de gobierno corporativo, el registro ante la SEC y su cotización en la NYSE para lograr las mejores tasas y condiciones, en comparación con otros competidores de México.

Durante el cuarto trimestre del año, con una porción del producto de las notas, la Compañía prepagó aproximadamente \$950 millones de deuda de corto y mediano plazos, incluyendo \$750 millones de su programa de papel comercial. Al 31 de diciembre de 2005, y como resultado de la emisión de las notas, la Compañía prepagó aproximadamente \$2,758 millones de deuda de corto y mediano

plazos, incluyendo los créditos puente de Beta y los bonos locales estructurados y papel comercial de corto plazo, así como una parte del financiamiento obtenido para liquidar la porción en efectivo de la adquisición de Beta.

La deuda neta de Homex al 31 de diciembre de 2005 era de \$2,046 millones, en comparación con una deuda neta de \$3 millones en 2004 después de la oferta pública inicial concluida el 29 de junio de 2004. Al 31 de diciembre de 2005, Homex tenía una razón de deuda neta a capitalización total de 0.35 veces, y una cobertura de intereses brutos de 4.9 veces.

Cuentas por cobrar: El número de días de cuentas por cobrar aumentó a 199 al 31 de diciembre de 2005, de 166 días durante el mismo periodo de 2004. Este aumento se debió principalmente a la integración de Beta y a la alta proporción de ventas de vivienda media, cuyo tiempo de construcción es mayor. Una vez concluida con éxito la integración de Beta, Homex espera lograr una mayor eficiencia en los niveles de cuentas por cobrar.

PUNTOS SOBRESALIENTES DE GOBIERNO CORPORATIVO

- Sólido Consejo de Administración, integrado tanto de manera institucional como independiente, en donde 7 de nuestros 10 consejeros son independientes
- Los Comités de Auditoría, Compensaciones y Gobierno Corporativo son presididos por consejeros independientes
- Estándares internacionales de transparencia y compromiso (Mex GAAP y USGAAP)
- Programa de cumplimiento con las disposiciones contenidas en la Ley Sarbanes - Oxley, derivado de la participación que la compañía tiene en el mercado de valores de los Estados Unidos de Norteamérica
- Registro completo ante la CNBV (La Comisión Nacional Bancaria y de Valores) y la SEC (Security Exchange Comision); listado ante la BMV (Bolsa Mexicana de Valores) y la NYSE (New York Stock Exchange - Bolsa de Nueva York)
- Adopción de las medidas contenidas en el Código de Mejores Prácticas Corporativas, cumpliendo así con las recomendaciones emitidas por la CNBV y la BMV en este rubro.
- Los fundadores permanecen comprometidos con aproximadamente 40.9% del capital (post-IPO).

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
Eustaquio de Nicolás Gutiérrez PRESIDENTE DEL CONSEJO
Gerardo de Nicolás Gutiérrez DIRECTOR GENERAL
Gary R. Garrabrant* VICEPRESIDENTE DEL CONSEJO
Carlos Romano CONSEJERO
Edward Lowenthal* CONSEJERO
José Ignacio de Nicolás Gutiérrez CONSEJERO
Luis Alberto Harvey McKissack* CONSEJERO
Matthew M. Zell* CONSEJERO
Wilfrido Castillo Sánchez Mejorada* CONSEJERO
Z. Jamie Behar* CONSEJERO

* Consejeros Independientes

EUSTAQUIO TOMÁS DE NICOLÁS GUTIÉRREZ es el Presidente del Consejo de Administración. Antes de fundar la Compañía en 1989, el señor De Nicolás fundó y administró DENIVE, una empresa fabricante de prendas de vestir. El señor De Nicolás es consejero de la Bolsa Mexicana de Valores (BMV). Así mismo ha sido Presidente Regional y Vicepresidente Regional de la Asociación Nacional de Promotores de Vivienda, y miembro de los consejos de asesores regionales de instituciones financieras tales como BBVA Bancomer y HSBC (antes BITAL). Actualmente el señor De Nicolás supervisa las principales operaciones de la Compañía, concentrándose en la adquisición de terrenos y el desarrollo de nuevos mercados geográficos.

GERARDO DE NICOLÁS GUTIÉRREZ es el Director General de la Compañía desde 1997. Antes de asumir el cargo de Director General el señor De Nicolás fungió como gerente regional, gerente de sistemas y supervisor de gerentes de obra. Durante el 2005 el señor de Nicolás fue Presidente del Comité de Emisoras de la Bolsa Mexicana de Valores (BMV). Actualmente el señor De Nicolás participa en la supervisión de las principales operaciones de la Compañía, concentrándose en las ventas y la construcción.

GARY R. GARRABRANT es Director General y cofundador de Equity International Properties, Ltd. El señor Garrabrant vigila todas las actividades de la compañía y su portafolio de inversión. Además el señor Garrabrant también es vicepresidente ejecutivo de Equity Group Investments, L.L.C. (EGI), la compañía privada de inversión fundada y dirigida por Sam Zell. El señor Garrabrant se unió a EGI en 1996. El Sr. Garrabrant cuenta con una amplia experiencia en bienes raíces, manejo de inversiones y la banca. También dirigió la adquisición de California Real Estate Investment Trust y a la creación de Capital Trust (NYSE:CT) en donde sirvió como Vicepresidente y Director. También estuvo involucrado en la consolidación de los cuatro fondos Zell/Merrill Lynch Opportunity Funds que llevaron a la creación de Equity Office Properties Trust (NYSE:EOP). Antes de unirse a EGI, El Sr. Garrabrant fue cofundador y director de Genesis Realty Capital Management, una compañía de inversión en bienes raíces basada en Nueva York. El Sr. Garrabrant es miembro de la junta directiva de Homex (NYSE:HXM) Gafisa (BZ:GFSA3), Equity International y varias compañías de inversión. También es miembro de la mesa de consejeros de bienes raíces de la Universidad de Cambridge. El Sr. Garrabrant se graduó en finanzas de la Universidad de Notre Dame y cursó el Dartmouth Institute en la Universidad de Dartmouth.

CARLOS ROMANO Y MICHA ingresó al consejo de administración en julio de 2005, lo cual lo convierte en el miembro más nuevo del consejo, El Sr. Romano también es Socio fundador de Casas Beta y fungió como Presidente del Consejo de Administración de la misma antes de la fusión de esta con Homex. Desde 1970 es socio fundador del despacho de Carlos Romano y Asociados. El Sr. Romano cuenta con una Maestría en Administración Pública por la Universidad Internacional de Florida y un título de Licenciado en Derecho por la UNAM.

EDWARD LOWENTHAL es Presidente de Ackerman Management LLC, una empresa de asesoría y administración de inversiones que se concentra en las inversiones inmobiliarias y en otros activos. Anteriormente el señor Lowenthal fundó y fue Presidente de Wellsford Real Properties, Inc. (WRP), una empresa de banca inmobiliaria que se cotiza entre el público. También fundó y fue Presidente de Wellsford Residential Property Trust, un fideicomiso multifamiliar de inversión inmobiliaria que se fusionó con Equity Residential Properties Trust. El señor Lowenthal es miembro de los consejos de administración de WRP, Reis, Inc., un proveedor de información de mercado y análisis sobre el sector inmobiliario, de Omega Healthcare Investors, Inc., un fideicomiso que realiza inversiones en el sector inmobiliario de hospitales, también de American Campus Communities, un fideicomiso de bienes raíces que está enfocado exclusivamente en el alojamiento de estudiantes en Estados Unidos, y finalmente de Ark Restaurants Corp., compañía dedicada a la administración y manejo de sus propios restaurantes, así como de establecimientos de comida rápida, servicios de banquetes, y panaderías al mayoreo y menudeo.

JOSE IGNACIO DE NICOLAS GUTIÉRREZ fue uno de los fundadores y es el presidente del consejo de administración de Crédito y Casa, una SOFOL que se ha convertido en el tercer proveedor de créditos hipotecarios más grande del país. El señor De Nicolás también es co-fundador de la Compañía y fue Director General de la misma de 1989 a 1997. El señor De Nicolás es consejero regional de Fianzas Monterrey y consejero estatal de NAFIN.

LUIS ALBERTO HARVEY MCKISSACK es socio fundador, presidente y director general de ZN Mexico Funds, y socio fundador de Nexxus Capital, S.C. Cuenta con más de 16 años de experiencia en banca de inversión y en fondos de inversión privada. Antes de fundar Nexxus Capital, S.C., el señor Harvey ocupó cargos en Fonlyser,

Operadora de Bolsa, y Servicios Industriales Peñoles, S.A. de C.V. Su experiencia incluye varias operaciones de colocación de acciones públicas y privadas, así como la oferta pública inicial para la colocación de acciones de varias de las empresas más importantes de México en la Bolsa Mexicana de Valores y en mercados de capital internacionales. El señor Harvey es consejero de Desarrolladora Homex, S.A. de C.V., Industrias Innopack, S.A. de C.V., Aerobal, S.A. de C.V., Grupo Mágico Internacional, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado, Grupo Sports World, S.A. de C.V., Nexxus Capital, S.C., y es miembro del comité de inversión de ZN Mexico Trust y ZN Mexico II, L.P. El señor Harvey es egresado de Economía del ITAM, y tiene una maestría con especialidad en Finanzas por la Universidad de Texas en Austin.

MATTHEW M. ZELL es Director Administrativo de EGL. Anteriormente fue Presidente de Prometheus Technologies, Inc., una empresa de consultoría en tecnología de la información. El señor Zell es miembro del consejo de administración de Anixter Inc., una empresa distribuidora de alambre, cable y productos de conectividad para comunicaciones a nivel mundial. El Sr. Zell es el hijo de Samuel Zell.

WILFRIDO CASTILLO SANCHEZ-MEJORADA es Director General de Qualitas Cía. de Seguros, S.A. de C.V. (Qualitas), una institución mexicana de seguros. Anteriormente ocupó el cargo de Director General de Castillo Miranda, Contadores Públicos y ha ocupado diversos cargos ejecutivos en varias casas de bolsa. El señor Castillo es miembro de los consejos de administración de Qualitas, Sociedad Operadora de Sociedades de Inversión, Ficsac, Unión de Esfuerzo para el Campo, Fundación Mexicana de Psicoanálisis, I.A.P. e Industrias Innopack, S.A. de C.V., donde también es Presidente del Comité de Auditoría.

Z. JAMIE BEHAR es administradora de portafolio de General Motors Investment Management Corporation, o GMIMCo. La Sra. Behar administra el portafolio de inversiones en bienes raíces de los clientes de GMIMCo, incluyendo inversiones públicas o privadas así como sus portafolios de inversión alternativos, totalizando \$9.5 billones. La Sra. Behar es miembro del consejo de administración de Sunstone Hotel Investors, Inc., una compañía hotelera enlistada públicamente que opera en los Estados Unidos, también participa en comités de asesoría de diversas entidades de bienes raíces nacionales e internacionales.

El consejo tiene cuatro comités - I) el Comité de Auditoría, integrado por tres consejeros independientes, II) el Comité de Compensación, integrado por tres consejeros independientes, III) el Comité Ejecutivo, integrado por cuatro consejeros de los cuales dos son independientes y IV) el Comité de Prácticas Societarias, integrado por tres consejeros independientes. Estos comités ayudan al proceso de toma de decisiones en la Compañía, haciendo recomendaciones de gran importancia en sus respectivas áreas.

COMITÉ DE AUDITORÍA. El Comité de Auditoría de la Compañía está integrado por Wilfrido Castillo Sánchez-Mejorada (Presidente), Jamie Behar y Edward Lowenthal. Adicionalmente, el Comisario de la Compañía tiene derecho de asistir a las sesiones de dicho Comité, mas no tiene derecho de voto en las mismas. Entre otras obligaciones y responsabilidades, este Comité rinde opiniones para el consejo de administración con respecto a las operaciones con partes relacionadas, recomienda la contratación de expertos independientes para que rindan opiniones en cuanto a las operaciones con partes relacionadas y las ofertas públicas de compra en aquellos casos en que el comité lo considere necesario, revisa las políticas contables adoptadas por la Compañía y formula recomendaciones al consejo de administración con respecto a la modificación de dichas políticas. Además, asiste al consejo de administración en relación con la planeación e implementación de auditorías internas, y prepara un informe anual de sus actividades para someterlo a la aprobación del consejo de administración. Este Comité también es

responsable del nombramiento, retención y vigilancia de cualquier firma de contadores contratada con el objetivo de preparar y emitir el reporte de auditoría o llevar a cabo la auditoría o prueba de los servicios de auditoría y para el establecimiento de procedimientos para la recepción, retención y tratamiento de quejas recibidas con respecto a la contabilidad, controles internos o asuntos relacionados con auditoría, y el sometimiento anónimo y confidencial de empleados a los mismos. Para todo lo anterior, el Comité de Auditoría cuenta siempre con un experto financiero entre sus miembros.

COMITÉ DE COMPENSACIONES. La Compañía cuenta con un comité de compensaciones que está integrado por Luis Alberto Harvey McKissack, Edward Lowenthal y Gary R. Garrabrant. Entre otras cosas, el comité de compensaciones revisa y aprueba las metas corporativas y los objetivos relacionados con el salario del Director General, evalúa el desempeño del Director General en relación con dichas metas y objetivos, además de que establece y aprueba el nivel del salario del Director General con base en dicha evaluación. Así mismo, realiza recomendaciones al consejo de administración con respecto a los salarios de otros ejecutivos, planes de incentivos y planes de compra de acciones propias.

COMITÉ EJECUTIVO. El Comité Ejecutivo de la Compañía está integrado por Eustaquio Tomás De Nicolás Gutiérrez, Gerardo De Nicolás Gutiérrez, Luis Alberto Harvey McKissack y Gary R. Garrabrant. Las obligaciones y responsabilidades del comité incluyen la planeación general y asuntos financieros que no han sido reservados exclusivamente al consejo de administración, incluyendo el nombramiento y remoción del director general, los funcionarios y demás empleados, la celebración de contratos de crédito en nombre de la Compañía y la facultad de convocar a asambleas de accionistas.

COMITÉ DE PRÁCTICAS SOCIETARIAS. El Comité de Prácticas Societarias está integrado por Luis Alberto Harvey McKissack, Gary R. Garrabrant y Edward Lowenthal. Las obligaciones y responsabilidades del comité incluyen la identificación de las personas calificadas para ser miembros del consejo de administración, la formulación de recomendaciones al consejo de administración y a la asamblea de accionistas con respecto a la designación de dichos consejeros, el desarrollo y la recomendación al consejo de administración de los principios aplicables en materia de gobierno corporativo, y la supervisión y evaluación del consejo y de administración y los funcionarios de la Compañía.

EQUIPO DIRECTIVO
Eustaquio de Nicolás Gutiérrez PRESIDENTE DEL CONSEJO
Gerardo de Nicolás Gutiérrez DIRECTOR GENERAL
Mario Alberto González Padilla VICE PRESIDENTE FINANZAS Y ADMON.
Rubén Izabal González VICE PRESIDENTE - CONSTRUCCION
Mónica Lafaire Cruz VICE PRESIDENTE - OFICINAS REGIONALES
Alberto Menchaca Valenzuela VICE PRESIDENTE - OPERACIONES
Josemaría Antón Vlasich de la Rosa VICE PRESIDENTE - MERCADOTECNIA

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

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2005, 2004 Y 2003, Y
DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
DEL 21 DE ABRIL DE 2006

DICTAMEN DEL COMISARIO

México, D.F. 21 de abril de 2006

A la Asamblea General de Accionistas de Desarrolladora Homex, S.A. de C.V.:

En mi carácter de comisario y en cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 166 de la Ley General de Sociedades Mercantiles y los Estatutos de Desarrolladora Homex, S.A. de C.V., rindo a ustedes mi dictamen sobre la veracidad, suficiencia y razonabilidad de la información financiera consolidada que ha presentado a ustedes el H. Consejo de Administración, en relación con la marcha de la Sociedad por el año que terminó el 31 de diciembre de 2005.

He asistido a las asambleas de accionistas, juntas de consejo de administración y juntas del comité de auditoría a las que he sido convocado, y he obtenido de los directores y administradores, toda la información sobre las operaciones, documentos y registros que juzgué necesario investigar. Mi revisión ha sido efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas.

Como se menciona en la Nota 3 a los estados financieros consolidados, a partir del 1 de enero de 2005, la Compañía adoptó las disposiciones del Boletín B-7, "Adquisición de negocios". El 1 de julio de 2005 se adquirió una subsidiaria (ver Nota 2) habiéndose aplicado el método de compra para su registro, por el cual los activos adquiridos y los pasivos asumidos se valúan sobre la base de valores razonables, mediante la asignación del costo de adquisición de la subsidiaria, y se determinó un crédito mercantil con un importe de \$635,908 miles de pesos.

En mi opinión, los criterios y políticas contables y de información seguidos por la Sociedad y considerados por los administradores para preparar la información financiera consolidada presentada por los mismos a esta asamblea, son adecuados y suficientes y se aplicaron en forma consistente con el ejercicio anterior; por lo tanto, la información financiera consolidada presentada por los administradores refleja en forma veraz, suficiente y razonable la situación financiera de Desarrolladora Homex, S.A. de C.V. y subsidiarias al 31 de diciembre de 2005, y los resultados de sus operaciones, las variaciones en su capital contable y los cambios en su situación financiera, por el año que terminó en esa fecha, de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados en México.



William A. Biese
Contador Público Certificado

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ACCIONISTAS DE DESARROLLADORA HOMEX, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS

(En miles de pesos de poder adquisitivo del 31 de diciembre 2005)

Hemos examinado los balances generales consolidados de Desarrolladora Homex, S.A. de C.V. y Subsidiarias (la "Compañía") al 31 de diciembre de 2005 y 2004, y los estados consolidados de resultados, de variaciones en el capital contable y de cambios en la situación financiera, que les son relativos, por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2005, 2004 y 2003. Dichos estados financieros son responsabilidad de la administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los mismos con base en nuestras auditorías.

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

Como se menciona en la Nota 3, a partir del 1 de enero de 2005, la Compañía adoptó las disposiciones del Boletín B-7 "Adquisición de negocios" ("B-7"). El 1 de julio de 2005, se adquirió una subsidiaria (ver Nota 2.c) habiéndose aplicado el método de compra para su registro, por el cual los activos adquiridos y los pasivos asumidos se valúan sobre la base de valores razonables, mediante la asignación del costo de adquisición de la subsidiaria, y se determinó un crédito mercantil con un importe de \$635,908.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Desarrolladora Homex, S.A. de C.V. y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2005 y 2004 y los resultados de sus operaciones, las variaciones en el capital contable y los cambios en la situación financiera, por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2005, 2004 y 2003, de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados en México.

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



C.P.C. Sergio Vargas Vargas
21 de abril de 2006

DESARROLLADORA HOMEX, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS
BALANCES GENERALES CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2005 Y 2004

(En miles de pesos de poder adquisitivo del 31 de diciembre de 2005)	2005	2004
Activo		
Activo circulante:		
Efectivo e inversiones temporales (Nota 4)	\$ 1,318,776	\$ 528,223
Efectivo restringido (Nota 21)	311	21,162
Cuentas por cobrar - neto (Nota 5)	5,557,198	3,276,464
Inventarios inmobiliarios (Notas 6 y 10)	3,516,724	2,154,963
Otros activos circulantes - neto (Nota 7)	178,225	107,707
Total del activo circulante	10,571,234	6,088,519
Terrenos para futuros desarrollos (Notas 6 y 10)	1,785,044	520,853
Inversión restringida (Nota 20)	-	44,374
Propiedad y equipo - neto (Notas 8 y 10)	460,831	259,838
Crédito mercantil (Nota 2)	635,908	-
Otros activos (Nota 9)	649,643	87,459
Total	\$ 14,102,660	\$ 7,001,043
Pasivo y capital contable		
Pasivo circulante:		
Porción circulante de deuda a largo plazo (Nota 10)	\$ 17,386	\$ 410,384
Cuentas por pagar (Nota 12)	3,007,049	1,714,376
Depósitos para futuras ventas	210,998	61,803
Gastos acumulados e impuestos por pagar	256,294	68,532
Impuesto sobre la renta	99,056	359
Participación de los trabajadores en las utilidades	20,163	2,048
Total del pasivo circulante	3,610,946	2,257,502
Pasivo a largo plazo (Nota 10)	3,347,179	186,233
Obligaciones laborales al retiro (Nota 11)	39,415	-
Impuesto sobre la renta diferido (Nota 19)	1,299,943	654,419
Total del pasivo	8,297,483	3,098,154
Compromisos y contingencias (Notas 20 y 21)		
Capital contable (Nota 13):		
Capital social	489,059	224,378
Prima en venta de acciones	3,038,236	2,303,130
Utilidades retenidas	2,073,734	1,148,991
Exceso en la actualización del capital contable	312,863	321,073
Efecto acumulado de impuesto sobre la renta diferido	(146,185)	(146,185)
Capital contable mayoritario	5,767,707	3,851,387
Interés minoritario	37,470	51,502
Total del capital contable	5,805,177	3,902,889
Total	\$ 14,102,660	\$ 7,001,043

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

DESARROLLADORA HOMEX, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS
ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2005, 2004 Y 2003

(En miles de pesos de poder adquisitivo del 31 de diciembre de 2005, excepto utilidad por acción)	2005	2004	2003
Ingresos	\$ 8,536,162	\$ 5,491,294	\$ 3,008,841
Costos	5,828,534	3,823,572	2,152,170
Utilidad bruta	2,707,628	1,667,722	856,671
Gastos de administración y ventas (Notas 15 y 16)	800,272	447,901	275,643
Utilidad de operación	1,907,356	1,219,821	581,028
Otros ingresos - neto (Nota 17)	23,443	44,473	80,454
Costo integral de financiamiento:			
Gastos por intereses (Nota 18)	419,127	136,633	121,678
Ingresos por intereses	(58,310)	(48,348)	(6,732)
Ganancia (pérdida) cambiaria	65,461	(7,354)	(1,349)
Pérdida por posición monetaria	31,283	84,017	18,237
	457,561	164,948	131,834
Utilidad antes de impuesto sobre la renta y participación de los trabajadores en las utilidades	1,473,238	1,099,346	529,648
Impuesto sobre la renta (Nota 19)	472,044	350,945	189,474
Participación de los trabajadores en las utilidades (Nota 19)	9,590	8,806	285
Utilidad neta consolidada	\$ 991,604	\$ 739,595	\$ 339,889
Utilidad neta mayoritaria	\$ 998,320	\$ 730,227	\$ 334,410
(Pérdida) utilidad neta minoritaria	(6,716)	9,368	5,479
Utilidad neta consolidada	\$ 991,604	\$ 739,595	\$ 339,889
Promedio ponderado de acciones en circulación (en miles)	324,953	281,997	241,521
Utilidad básica por acción de accionistas mayoritarios	\$ 3.07	\$ 2.59	\$ 1.38

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

DESARROLLADORA HOMEX, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS
 ESTADOS CONSOLIDADOS DE VARIACIONES EN EL CAPITAL CONTABLE
 POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2005, 2004 Y 2003

(En miles de pesos de poder adquisitivo del 31 de diciembre de 2005)

	Capital social	Prima en venta de acciones	Utilidades retenidas
Saldos al 1 de enero de 2002	\$ 172,989	\$ 541,293	\$ 73,405
Aumento del capital social	6,081	60,469	-
Utilidad integral	-	-	334,410
Saldos al 31 de diciembre de 2003	179,070	601,762	407,815
Aumento del capital social	45,308	1,701,368	-
Utilidad integral	-	-	741,176
Saldos al 31 de diciembre de 2004	224,378	2,303,130	1,148,991
Aumento de capital	264,681	735,106	-
Dilución de minoritarios	-	-	-
Distribución de capital por adquisición de interés minoritario	-	-	(73,577)
Reducción del capital por obligaciones laborales	-	-	-
Utilidad integral	-	-	998,320
Saldos al 31 de diciembre de 2005	\$ 489,059	\$ 3,038,236	\$ 2,073,734

Exceso en la actualización del capital contable	Efecto acumulado de impuesto sobre la renta diferido	Interés minoritario	Capital contable (Nota 13)
\$ 321,073	\$ (146,185)	\$ 5,397	\$ 967,972
-	-	36,685	103,235
-	-	5,479	339,889
321,073	(146,185)	47,561	1,411,096
-	-	5,522	1,752,198
-	-	(1,581)	739,595
321,073	(146,185)	51,502	3,902,889
-	-	-	999,787
-	-	(7,316)	(7,316)
-	-	-	(73,577)
(8,210)	-	-	(8,210)
-	-	(6,716)	991,604
\$ 312,863	\$ (146,185)	\$ 37,470	\$ 5,805,177

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

DESARROLLADORA HOMEX, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS
ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN LA SITUACIÓN FINANCIERA
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2005, 2004 Y 2003

(En miles de pesos de poder adquisitivo del 31 de diciembre de 2005)	2005	2004	2003
Operación:			
Utilidad neta	\$ 991,604	\$ 739,595	\$ 339,889
Más partidas que no requirieron la utilización de recursos:			
Depreciación	61,711	25,054	11,436
Pérdida en venta de subsidiaria	-	1,180	-
Impuesto sobre la renta diferido	250,867	287,091	162,144
	1,304,182	1,052,920	513,469
Cambios en activos y pasivos de operación:			
Aumento (disminución) en:			
Cuentas por cobrar	(648,290)	(1,369,903)	(594,395)
Inventario inmobiliario y terrenos para futuros desarrollos	(2,045,150)	(1,430,627)	(863,329)
Pagos anticipados	(67,787)	(76,584)	(562)
Otros	(97,856)	(77,166)	-
Aumento (disminución) en:			
Cuentas por pagar	977,940	697,723	808,815
Cuentas por pagar a partes relacionadas	-	-	3,019
Obligaciones laborales al retiro	39,415	-	-
Gastos acumulados e impuestos por pagar	269,410	-	-
Otros	128,111	76,020	(22,840)
Recursos utilizados en la operación	(140,025)	(1,127,617)	(155,823)
Financiamiento:			
Préstamos de instituciones financieras	3,878,945	418,006	524,918
Pagos de préstamos a instituciones financieras	(1,737,064)	(387,545)	(227,904)
Préstamos de partes relacionadas	-	31,007	421,956
Pagos de préstamos a partes relacionadas	-	(180,104)	(431,155)
Reducción de capital por obligaciones laborales	(8,210)	-	-
Aportaciones de capital social y prima en venta de acciones	999,787	1,752,198	103,235
Recursos generados por actividades de financiamiento	3,133,458	1,633,562	391,050
Inversión:			
Inversiones restringidas	44,374	(8,067)	(36,306)
Precio de venta de subsidiaria	-	49,716	-
Adquisición de propiedad y equipo - neto	(149,756)	(225,716)	(42,614)
Adquisición interés minoritario	(80,892)	-	-
Adquisición de BETA	(2,080,222)	-	-
Recursos utilizados en actividades de inversión	(2,266,496)	(184,067)	(78,921)
Efectivo, inversiones temporales y efectivo restringido:			
Aumento	726,937	321,878	156,306
Efectivo de subsidiarias al momento de la adquisición	42,765	-	-
Saldo al inicio del año	549,385	227,507	71,201
Saldo al final del año	\$ 1,319,087	\$ 549,385	\$ 227,507

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

DESARROLLADORA HOMEX, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS POR LOS
AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2005, 2004 Y 2003

(En miles de pesos de poder adquisitivo del 31 de diciembre de 2005)

1. ACTIVIDADES

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

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

La Compañía participa en ofertas de vivienda para los principales fondos de vivienda del país, tales como el Instituto Nacional del Fondo de Ahorro para la Vivienda de los Trabajadores ("INFONAVIT"), el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado ("FOVISSSTE") y la Sociedad Hipotecaria Federal

("SHF"); adicionalmente participa en el mercado de vivienda media y residencial financiado por la banca comercial, las sofoles y operaciones de contado.

Por los ejercicios que terminaron el 31 de diciembre de 2005, 2004 y 2003, los ingresos obtenidos a través del financiamiento hipotecario del INFONAVIT representaron un 61%, 36% y 59%, respectivamente, del total de ingresos de esos años.

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

2. BASES DE PRESENTACIÓN

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

Compañía	Participación		Actividad
	2005	2004	
Proyectos Inmobiliarios de Culiacán, S.A. de C.V. ("PICSA")	100.00%	100.00%	Promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas de interés social como de interés medio y residencial.
Nacional Financiera, S.N.C. Fid. del Fideicomiso AAA Homex 80284	100.00%	100.00%	Prestación de servicios financieros.
Administradora Picsa, S.A. de C.V.	100.00%	100.00%	Prestación de servicios administrativos y promoción relacionados con la industria de la construcción.
Altos Mandos de Negocios, S.A. de C.V.	100.00%	100.00%	Prestación de servicios administrativos.
Aerohomex, S.A. de C.V.	100.00%	100.00%	Prestación de servicios de transporte.
Desarrolladora de Casas del Noroeste, S.A. de C.V. (DECANO)	100.00%	95.86%	Construcción y desarrollo de conjuntos habitacionales.
Homex Atizapán, S.A. de C.V.	67.00%	67.00%	Construcción y desarrollo de conjuntos habitacionales.

Compañía	Participación		Actividad
	2005	2004	
Casas Beta del Centro, S.A. de C.V. (1)	100.00%	-	Promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas de interés social como de interés medio.
Casas Beta del Norte, S.A. de C.V.	100.00%	-	Promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas de interés social.
Casas Beta del Noroeste, S.A. de C.V.	100.00%	-	Promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas de interés social.
Edificaciones Beta, S.A. de C.V. (2)	100.00%	-	Diseño y construcción de viviendas.
Edificaciones Beta del Noroeste, S.A. de C.V. (2)	100.00%	-	Diseño y construcción de viviendas.
Edificaciones Beta del Norte, S.A. de C.V. (2)	100.00%	-	Diseño y construcción de viviendas.

Los saldos y operaciones intercompañías importantes, han sido eliminados en estos estados financieros consolidados.

(1) Casas Beta del Centro, S.A. de C.V. es poseedora del 100% de las acciones en circulación de Comercializadora Cántaros, S.A. de C.V. y Súper Abastos Centrales y Comerciales, S.A. de C.V., cuyas actividades son la promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas de interés social.

(2) Para manejar eficientemente la operación, la Compañía decidió reducir el número de sus compañías subsidiarias; por lo que éstas compañías, a partir del 15 de diciembre de 2005, iniciaron un proceso de liquidación legal que contempla el traspaso de todos sus activos y pasivos, a su valor en libros, a otras compañías del mismo grupo.

b. *Adquisición de las acciones de Controladora Casas Beta, S.A. de C.V.* - El 1 de julio de 2005, la Compañía adquirió el 100% de las acciones comunes con derecho a voto de Controladora Casas Beta, S.A. de C.V. ("BETA"), la cual tiene como actividad principal la construcción y venta de viviendas de interés social principalmente en los estados de Baja California, Nuevo León y el Estado de México. Los resultados de las operaciones de BETA a partir del 1 de

julio de 2005, han sido incluidos en los estados financieros consolidados de la Compañía. Dentro de las razones principales para la adquisición de BETA se encuentran que ésta era considerada hasta antes de la adquisición como la sexta más grande constructora de vivienda en México medida por el número de casas vendidas. La adquisición de BETA proveerá incrementos significativos en el resultado financiero de la Compañía y consolidará su posición en el mercado nacional, incrementando su presencia en estos tres estados que tienen importantes mercados de vivienda en donde BETA tiene importantes desarrollos de construcción.

El precio de compra de BETA fue de \$2.080 millones de pesos (\$2.043 millones de pesos a valores nominales), dicha adquisición incluyó la compra en efectivo del 53% de las acciones de BETA por \$1.084 millones de pesos (\$1.066 millones de pesos a valores nominales) y la compra del remanente 47% de las acciones de BETA a cambio de 22,013,060 acciones de la Compañía con un valor de \$996 millones de pesos (\$977 millones de pesos a valores nominales). Después de la adquisición de BETA, ésta fue fusionada con la Compañía, siendo esta última la empresa fusionante.

El balance general condensado de BETA a la fecha de la adquisición, ajustado con la asignación del costo de adquisición a los activos y pasivos asumidos se integra como sigue:

	Saldos al 30 de junio de 2005 (expresados a pesos de poder adquisitivo del 31 de diciembre de 2005)	
Activos circulantes	\$	2,150,383
Activo fijo, neto		316,539
Activo intangible - Marca BETA		455,270
Pasivos circulantes		(695,043)
Deuda a largo plazo		(700,007)
Interés minoritario		(82,829)
Activos netos adquiridos		1,444,313
Costo de la entidad adquirida		2,080,221
Crédito Mercantil	\$	635,908

El activo intangible corresponde al valor de la marca BETA que se determinó como parte del proceso de evaluación que realizó la Compañía para asignar el costo de compra a los activos adquiridos y los pasivos asumidos. Dicho valor fue determinado por valuadores independientes.

El crédito mercantil que resulta de la adquisición de las acciones de BETA es atribuible al beneficio que espera obtener la Compañía por incrementar su presencia en los importantes mercados de vivienda ubicados en el Estado de México, Monterrey y Tijuana así como por las sinergias futuras que se esperan de la combinación de negocios.

En el estado de resultados consolidado de la Compañía por el periodo del 1 de julio de 2005 al 31 de diciembre de 2005, BETA contribuyó con ingresos netos de \$1,981,082, una utilidad de operación de \$596,763 y una utilidad neta de \$358,453.

Si la adquisición de BETA se hubiera realizado a partir del 1 de enero de 2005 y 2004 el total de los ingresos consolidados de la Compañía hubieran sido de \$9,806,728 y \$8,052,689, con una utilidad de operación de \$2,111,252 y \$1,730,941, y una utilidad neta de \$1,153,009 y \$1,045,142,

respectivamente. La utilidad básica por acción hubiera sido de \$3.54 y \$3.70, respectivamente.

c. *Adquisición de las acciones de Súper Abastos Centrales y Comerciales, S.A. de C.V.*

En febrero de 2005, Casas Beta del Centro S.A. de C.V., ("Beta del Centro") subsidiaria de la Compañía, adquirió el 50% de las acciones en circulación de Súper Abastos Centrales y Comerciales, S.A. de C.V. ("SACC") con el propósito principal de tener la participación en una promoción ubicada en el Distrito Federal para el desarrollo de casas de interés social. El exceso del costo de la entidad adquirida en relación con el valor contable de los activos adquiridos y los pasivos asumidos ascendió a \$12,204 mismo que fue identificado y registrado dentro del inventario de la promoción en desarrollo. Con este porcentaje de acciones adquirido y por acuerdos formales celebrados entre los accionistas de SACC, Beta del Centro, a partir de la fecha de adquisición, ejerce el control sobre SACC consolidando sus estados financieros.

El 12 de septiembre de 2005, Beta del Centro adquirió el 50% restante de las acciones en circulación de SACC. El exceso del costo de las acciones adquiridas al interés minoritario ascendió a \$73,577, que fue registrado como una distribución de capital, por tratarse esta de una transacción entre accionistas.

d. *Fusión* - La empresa Econoblock, S.A. de C.V. (compañía asociada) se fusionó el 16 de mayo de 2004 con Desarrolladora de Casas del Noroeste, S.A. de C.V. compañía subsidiaria, asumiendo esta última todos los derechos y obligaciones de la compañía fusionada. Por tratarse de compañías bajo control común, la fusión se contabilizó de manera similar a una unión de intereses, con base en la norma No. 141 "Combinaciones de negocios", del Financial Accounting Standards Board, de acuerdo con el Boletín A-8, "Aplicación supletoria de las Normas Internacionales de Contabilidad" del Instituto Mexicano de Contadores Públicos. Como resultado de esta operación se generó un exceso del valor contable sobre el costo de las acciones de \$10,949, el cual fue acreditado a las utilidades retenidas neto del resultado del año.

e. *Venta de subsidiaria* - En mayo de 2004, se vendió la subsidiaria Homex Cuautitlán, S.A. de C.V. generando una pérdida de \$1,180.

f. *Utilidad integral* - Es la modificación del capital contable durante el ejercicio por conceptos que no son distribuciones y movimientos del capital contribuido; se integra por la utilidad neta del ejercicio más otras partidas que representan una ganancia o pérdida del mismo período, y se presentan directamente en el capital contable, sin afectar el estado de resultados. En 2005 y 2004 la utilidad integral está representada sólo por la utilidad neta.

g. *Reclasificaciones* - Los estados financieros por el año que terminó el 31 de diciembre de 2004 han sido reclasificados en ciertos rubros para conformar su presentación con la utilizada en 2005.

3. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Las políticas contables que sigue la Compañía están de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados en México, los cuales requieren que la administración de la Compañía efectúe ciertas estimaciones y utilice determinados supuestos para valorar algunas de las partidas de los estados financieros 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 Compañía considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias. Las principales políticas contables seguidas por la Compañía son las siguientes:

a. Cambios en políticas contables

Boletín B-7 "Adquisición de negocios" ("B-7") - A partir del 1 de enero de 2005, la Compañía adoptó las disposiciones del B-7. El B-7 proporciona reglas para el tratamiento contable de adquisiciones de negocios e inversiones en entidades asociadas y establece, entre otros aspectos: a) la adopción del método de compra como única regla de valuación de estas operaciones; b) el crédito mercantil que surge de una entidad adquirida, no debe amortizarse, y debe sujetarse al menos anualmente,

a pruebas de deterioro de acuerdo con el Boletín C-15 "Deterioro en el valor de los activos de larga duración y su disposición"; y c) se dan reglas para el tratamiento contable de transferencias de activos o intercambio de acciones entre entidades bajo control común, así como de adquisición de interés minoritario, cuyos efectos se registran en el capital contable.

Indemnizaciones al término de la relación laboral - A partir del 1 de enero de 2005, la Compañía adoptó la nueva disposición del Boletín D-3, Obligaciones laborales ("D-3"), relativa al reconocimiento del pasivo por indemnizaciones por terminación de la relación laboral por causas distintas de reestructuración, las cuales se registran conforme al método de crédito unitario proyectado, con base en cálculos efectuados por actuarios independientes. El D-3 permite la opción de reconocer en forma inmediata en los resultados del ejercicio el pasivo de transición que resulte, o su amortización de acuerdo a la vida laboral remanente promedio de los trabajadores. Hasta 2004, las indemnizaciones por este concepto se cargaban a los resultados cuando se tomaba la decisión de pagarlas. El pasivo acumulado al 1 de enero de 2005, determinado por actuarios independientes, asciende a \$21,268 que la Compañía optó por reconocerlos como un pasivo de transición, y su amortización se efectúa en línea recta durante la vida laboral promedio de los trabajadores que se espera reciban dichos beneficios, que es de 12 años.

b. *Reconocimiento de los efectos de inflación* - La Compañía reconoce los efectos de la inflación actualizando sus estados financieros en términos de pesos de poder adquisitivo de la fecha del último balance general que se presenta. En consecuencia, los estados financieros del año anterior que se presentan para efectos comparativos, también han sido actualizados en términos del mismo poder adquisitivo y sus cifras difieren de las originalmente presentadas. El reconocimiento de los efectos de la inflación resulta principalmente, en ganancias o pérdidas por inflación sobre partidas no monetarias y monetarias, que se presentan en los estados financieros bajo los dos rubros siguientes:

Exceso en la actualización del capital contable - Se integra del resultado por posición monetaria acumulado hasta la primera actualización y la ganancia por tenencia de activos no monetarios que representa el cambio en el nivel específico de precios que se incrementó por encima de la inflación.

Resultado por posición monetaria - Representa la erosión del poder adquisitivo de las partidas monetarias originada por la inflación; se calcula aplicando factores derivados del Índice Nacional de Precios al Consumidor "INPC" a la posición monetaria neta mensual. La pérdida se origina de mantener una posición monetaria activa neta, respectivamente.

c. *Inversiones temporales* - Se valúan a su costo de adquisición más rendimientos devengados, o a su valor estimado de realización, el que sea menor.

d. *Inventarios inmobiliarios y costo de ventas* - Las obras terminadas, en proceso, los terrenos y los inventarios de terrenos se registran a su costo de adquisición, y se actualizan aplicando el INPC. El costo de ventas se actualiza aplicando dicho índice.

Los terrenos para futuros desarrollos corresponden a la reserva territorial que se encuentra pendiente de desarrollar por la Compañía y se registran a su costo de adquisición y actualizan aplicando factores derivados del INPC.

e. *Propiedad y equipo* - Se registran al costo de adquisición y se actualizan aplicando factores derivados del INPC. La depreciación se calcula conforme al método de línea recta con base en la vida útil de los activos, como sigue:

	Años totales	
	2005	2004
Edificios	20	20
Maquinaria y equipo	4 y 10	4 y 10
Equipo de transporte	4	4
Equipo de transporte aéreo	10	-
Mobiliario y equipo	10	10
Equipo de cómputo	4	4
Equipo de comunicación	4	4

f. *Crédito Mercantil* - El exceso del costo sobre el valor razonable de las acciones de subsidiarias en la fecha de adquisición se actualiza aplicando el INPC y se sujeta cuando menos anualmente a pruebas de deterioro.

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

h. *Instrumentos financieros derivados* - La Compañía valúa todos los derivados a valor razonable, independientemente del propósito de su tenencia, con base en precios de mercados cuando se trata de derivados que operan en mercados reconocidos y, en caso contrario, con base en determinaciones técnicas de valor razonable, estimadas con modelos técnicos de valuación reconocidos en el ámbito financiero, respaldados por información suficiente, confiable y comprobable. El valor razonable se reconoce en el balance general como un activo o pasivo de acuerdo a los derechos u obligaciones que surgen de los contratos celebrados.

Cuando las operaciones cumplen con todos los requisitos contables de cobertura, la Compañía designa a los derivados como el instrumento financiero de cobertura, al inicio de la relación. Si la cobertura es de valor razonable se reconoce la fluctuación en valuación, tanto del derivado como la posición abierta de riesgo, en los resultados en

el periodo en que ocurre. Cuando la cobertura es de flujo de efectivo, la porción efectiva se reconoce temporalmente en la utilidad integral dentro del capital contable, y posteriormente, se reclasifica a resultados en forma simultánea cuando la partida cubierta los afecta; la porción inefectiva se reconoce de inmediato en los resultados del periodo.

La Compañía principalmente utiliza swaps de divisas para administrar su exposición a las fluctuaciones cambiarias de moneda extranjera. La política de la Compañía es no realizar operaciones especulativas con instrumentos financieros derivados.

Ciertos instrumentos financieros derivados, aunque son contratados con fines de cobertura desde una perspectiva económica, por no cumplir con todos los requisitos que exige la normatividad contable, se han designado como de negociación, en estos casos la fluctuación en el valor razonable se reconoce en los resultados del periodo.

- i. *Otros activos* - Los costos erogados en la fase de desarrollo y que den origen a beneficios económicos futuros porque cumplen con ciertos requisitos para su reconocimiento como activos, se capitalizan y se amortizan con base en el método de línea recta en 5 años. Las erogaciones que no cumplen con dichos requisitos, así como los costos de investigación, se registran en resultados en el ejercicio en que se incurrían. Los gastos preoperativos que se erogan, se registran directamente en los resultados del ejercicio en que se incurrían. Los gastos por la colocación del bono se registran al costo y se actualizan aplicando el INPC. La amortización se calcula conforme al método de línea recta. El valor asignado a la marca BETA se actualiza aplicando el INPC y se amortizará con base en el método de línea recta en un periodo de entre 4 y 5 años, periodo en el que se estima su vida útil.
- j. *Obligaciones laborales al retiro* - El pasivo por primas de antigüedad y a partir de 2005 las indemnizaciones se registran conforme se devengan, y se calculan por actuarios independientes con base en el método de crédito unitario proyectado utilizando tasas de interés reales, por lo tanto se

esta reconociendo el pasivo que a valor presente cubrirá la obligación por estos beneficios a la fecha estimada de retiro del conjunto de empleados que laboran en la Compañía.

- k. *Adquisición de negocios* - Todas las adquisiciones de negocios, se reconocen y valúan inicialmente utilizando el método de compra que incluye el efectivo entregado o su equivalente a valor razonable. En su caso se reconocerá un crédito mercantil o partida extraordinaria.
- l. *Provisiones* - Cuando la Compañía tiene una obligación presente como resultado de un evento pasado, que probablemente resulte en la salida de recursos económicos y que pueda ser estimada razonablemente, se reconoce una provisión.
- m. *Garantías* - La Compañía otorga garantía contra defectos de fabricación de las viviendas por periodos de dos años contra problemas de instalaciones eléctricas, hidrosanitarias, gas e impermeabilización y de diez años contra vicios ocultos que afecten la seguridad de las viviendas (cimentación y estructura). La Compañía tiene contratada una póliza de seguros que cubre dichas garantías.
- n. *Impuesto sobre la renta, impuesto al activo y participación de los trabajadores en las utilidades* - El impuesto sobre la renta (ISR) y la participación de los trabajadores en las utilidades (PTU), se registran en los resultados del año en que se causan, y se reconoce el ISR diferido proveniente de las diferencias temporales que resultan de la comparación de los valores contables y fiscales de los activos y pasivos, y en su caso, se incluye el beneficio de las pérdidas fiscales por amortizar. El ISR diferido activo, se registra sólo cuando existe alta probabilidad de que pueda recuperarse. Se reconoce la PTU diferida proveniente de las diferencias temporales entre el resultado contable y la renta gravable, sólo cuando se pueda presumir razonablemente que van a provocar un pasivo o beneficio, y no exista algún indicio de que vaya a cambiar esa situación, de tal manera que los pasivos o los beneficios no se materialicen.

El impuesto al activo (IMPAC) pagado que se espera recuperar, se registra como un anticipo de ISR y se presenta en el balance general disminuyendo el pasivo por ISR diferido.

- o. *Operaciones en moneda extranjera* - Las operaciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente a la fecha de su celebración. Los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se valúan en moneda nacional al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros. Las fluctuaciones cambiarias se registran en los resultados.
- p. *Reconocimiento de ingresos y costos por ventas de viviendas* - La Compañía utiliza el método de porcentaje de avance de obra ejecutada para reconocer los ingresos y costos relativos con sus actividades de desarrollador inmobiliario. El porcentaje de avance por obra ejecutada se determina comparando el total de costos incurridos contra el total de costos estimados que se incurrirán en cada desarrollo o proyecto. Bajo este método, el porcentaje de avance es multiplicado por el ingreso estimado total de cada proyecto para determinar el ingreso que debe reconocerse. En el caso de que los últimos costos estimados que se determinan excedan los ingresos totales, se registra la provisión correspondiente con cargo a los resultados. La administración evalúa periódicamente la adecuada estimación utilizada para determinar el grado de avance. Si como resultado de tal evaluación, resulta aparente que

los costos estimados de los proyectos en construcción exceden a sus ingresos esperados, se registra una estimación por esos costos en el ejercicio en el que esos costos fueron determinados. La Compañía aplica este método cuando se han cumplido las siguientes condiciones:

- El cliente ha presentado la documentación oficial correspondiente que se requiere para obtener un crédito ante las instituciones que financian los créditos.
 - Se tiene la certeza de obtener el financiamiento que requieren sus clientes por parte de las instituciones financieras y que a su vez asegura la recuperación de sus ventas.
 - El cliente ha firmado y presentado ante la Compañía una solicitud de compra, documento en el cual se obliga en caso de ser aprobada su solicitud a adquirir una vivienda.
 - El cliente ha entregado su enganche (si se requiere).
- q. *Utilidad por acción* - La utilidad básica por acción ordinaria de los accionistas mayoritarios se calcula dividiendo la utilidad neta consolidada mayoritaria entre el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio. La Compañía no posee valores dilutivos, por consecuencia, la utilidad por acción básica y diluida son las mismas.

4. EFECTOS E INVERSIONES TEMPORALES

	2005	2004
Efectivo	\$ 1,033,458	\$ 299,245
Inversiones temporales	285,318	228,978
	\$ 1,318,776	\$ 528,223

5. CUENTAS POR COBRAR

	2005	2004
Como promotor:		
Cientes	\$ 761,143	\$ 629,383
Cientes por avance de obra	4,417,981	2,533,175
Cientes por servicios	120,203	28,495
	5,299,327	3,191,053
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(26,888)	(12,132)
	(5,272,439)	3,178,921
Otras cuentas por cobrar	145,417	33,807
Impuestos por recuperar	169,470	83,953
	5,587,326	3,296,6812
Cuentas por cobrar a largo plazo (Véase Nota 9)	(30,128)	(20,217)
	\$ 5,557,198	\$ 3,276,464

Los clientes por avance de obra representan las cantidades adeudadas por los clientes por los contratos en proceso que aún no han sido facturados y/o escriturados y que se determinan con base en el método de porcentaje de avance de obra ejecutada.

6. INVENTARIOS INMOBILIARIOS

	2005	2004
Terrenos para desarrollos	\$ 3,865,877	\$ 1,690,979
Obra en proceso	1,145,263	672,443
Obra terminada	3,158	3,264
Materia prima y materiales	234,632	62,463
Mercancía en tránsito	-	1,793
Anticipo a proveedores	52,838	244,874
	5,301,768	2,675,816
Terrenos para futuros desarrollos	(1,785,044)	(520,853)
	\$ 3,516,724	\$ 2,154,963

La Compañía tiene la política de localizar y adquirir terrenos cada año, clasificando dentro de corto plazo aquellos terrenos que actualmente están desarrollando o que se estima se van a desarrollar dentro del siguiente año y a largo plazo aquellos terrenos por los cuales su plan de desarrollo es a un plazo mayor a un año.

7. OTROS ACTIVOS CIRCULANTES

	2005	2004
Comisiones pagadas por anticipado a vendedores	\$ 142,107	\$ 62,411
Comisiones y suscripciones por amortizar	2,208	18,783
Seguros y fianzas	20,550	19,961
Otros	13,360	6,552
	\$ 178,225	\$ 107,707

8. PROPIEDAD Y EQUIPO

	2005	2004
Edificios	\$ 23,887	\$ 16,153
Maquinaria y equipo	291,761	154,008
Equipo de transporte	46,595	38,408
Equipo de transporte aéreo	35,038	35,038
Mobiliario y equipo	29,350	15,455
Equipo de cómputo	38,156	24,306
Equipo de comunicación	10,691	7,191
Construcción en proceso	75,483	930
	550,961	291,489
Depreciación acumulada	(118,375)	(59,896)
	432,586	231,593
Terrenos	28,245	28,245
	\$ 460,831	\$ 259,838

9. OTROS ACTIVOS

	2005	2004
Valor de la marca "BETA"	\$ 455,270	\$ -
Cuenta por cobrar a Proyectos y Servicios		
Alce Blanco	46,476	48,038
Cientes a largo plazo (Véase Nota 5)	30,128	20,217
Gastos por colocación de bono	75,543	-
Activo intangible por obligaciones laborales al retiro	23,272	-
Inversión en asociada	2,369	-
Otras cuentas por cobrar	16,585	19,204
	\$ 649,643	\$ 87,459

10. DEUDA A LARGO PLAZO

	2005	2004
Créditos denominados en dólares estadounidenses		
Emisión de bono (Senior guaranteed notes)		
Emisión de bono (Senior guaranteed notes), con garantía de PICSA, DECANO y las empresas del grupo BETA por un monto de \$250 millones de dólares estadounidenses, con una tasa del 7.5% anual fija pagadero el 28 de septiembre de 2015, los intereses son pagaderos cada semestre. (1)	\$ 2,656,375	\$ -
Instrumentos financieros derivados - SWAP (2)	118,254	-
Créditos denominados en pesos		
HSBC México, S.A.		
Línea de crédito otorgado por \$1,081 millones el 1 de julio de 2005 con pagos semestrales a partir del 14 de marzo de 2008, con vencimiento el 14 de septiembre de 2010 a una Tasas de Interés Intercambiaría de Equilibrio ("TIIE") más un punto. Los recursos se destinaron a la compra de BETA. Durante 2005 se hicieron prepagos por \$540,500.	540,500	-
GMAC Hipotecaria, S.A. de C.V.		
Contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria con vencimiento el 15 de junio de 2006, a una Tasa TIIE más 2.50 puntos. Pagado anticipadamente en 2005.	-	41,775
Contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria con vencimiento el 15 de abril de 2006, a una tasa de interés de TIIE más 2.50 puntos. Pagado anticipadamente en 2005.	-	74,907
Contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria con vencimiento el 25 de junio de 2006, a una tasa de intereses TIIE más 2.50 puntos. Pagado anticipadamente en 2005.	-	29,155
Papel comercial		
IXE Casa de Bolsa, S.A. de C.V.		
Pagaré denominado papel comercial a corto plazo, emitido el 17 de noviembre de 2003, renovable al vencimiento a una tasa promedio anual de TIIE más 2.95 puntos mediante contrato celebrado con IXE Casa de Bolsa, S.A. de C.V., con vencimiento el 14 de junio de 2005.	-	118,761
Multivalores Casa de Bolsa, S.A. de C.V.		
Pagaré denominado papel comercial a corto plazo, emitido el 23 de diciembre de 2003, renovable al vencimiento, mediante contrato celebrado con Multivalores Casa de Bolsa, S.A. de C.V., a una tasa de interés TIIE más 2.7 puntos con vencimiento el 18 de noviembre de 2005.	-	258,401

	2005	2004
Obligaciones por contratos de arrendamiento financiero		
Paccar Arrendadora Financiera, S.A. de C.V.		
Contrato de arrendamiento financiero por adquisición de maquinaria por \$11,591 con vencimiento el 1 de julio de 2006.	8,851	11,023
GE Capital, S.A.		
Línea de financiamiento otorgado por GE Capital a Aerohomex, S.A. de C.V. para la compra de un avión ejecutivo por un importe de \$2.3 millones de dólares estadounidenses el 29 de julio de 2005, con vencimiento el 29 de julio de 2010 a una tasa de interés del 7.4%.	23,316	-
Arrendadora Financiera Navistar, S.A. de C.V.		
Contrato de arrendamiento financiero por adquisición de maquinaria por \$23,603 con vencimiento el 10 de julio de 2006. Pagado anticipadamente en 2005	-	25,268
Contrato de arrendamiento financiero por adquisición de maquinaria por \$15,473 con vencimiento el 10 de julio de 2006.	1,683	16,566
Contrato de arrendamiento financiero por adquisición de maquinaria con una tasa de interés de 10.50% con vencimiento el 10 de julio de 2007.	2,611	-
Contrato de arrendamiento financiero por adquisición de maquinaria con una tasa de interés de 6% con vencimiento el 31 de agosto de 2006.	1,946	-
	3,353,536	575,8565
Menos porción circulante	(17,386)	(410,384)
	3,336,150	165,472
Acreeedores por la adquisición de terrenos a largo plazo (Véase Nota 12)	11,029	20,761
	\$ 3,347,179	\$ 186,233

El valor de la UDI al 31 de diciembre de 2005 y 2004 fue de \$3.6375 y \$3.534716 y la tasa TIIE fue de 8.54% y 8.95% respectivamente. Las obligaciones denominadas en dólares al 31 de diciembre de 2005 fueron convertidas a pesos utilizando un tipo de cambio de \$10.6255.

(1) Las cláusulas restrictivas de los contratos de préstamos obligan a la Compañía y a sus subsidiarias otorgadas en garantía al cumplimiento con ciertas obligaciones entre las que destacan cambios en el control accionario, limitación a incurrir o contratar deuda adicional que no cumpla con ciertas características establecidas en los contratos de crédito, limitación de venta de activos y venta de acciones del capital social de las subsidiarias, excepto que se reúnan ciertos re-

quisitos, limitación a pagos restringidos en donde se les prohíbe a pagar cualquier dividendo o rembolsar capital a sus accionistas excepto los que se hagan entre las subsidiarias en garantía, asimismo, la Compañía no esta permitida a sufrir embargos de ningún tipo sobre sus activos o propiedades ni a garantizar los mismos u otorgarlos en prenda para garantizar cualquier pago de deuda adicional.

(2) Para cambiar el perfil de divisa del monto principal del bono de dólares estadounidenses a pesos mexicanos en septiembre de 2005, la Compañía contrató dos "Principal Only Swap" cuyo monto nocional suman \$250 millones de dólares estadounidenses y que le dan derecho a la Compañía a recibirlos en 2015 a cambio

de un pago en pesos mexicanos a un tipo de cambio fijado de \$10.83 pesos por dólar. Como parte de la estructura de los derivados, la Compañía pagará intereses del 2.92% anual sobre el monto nominal total en dólares, en forma semestral. La operación representa una cobertura económica; sin embargo, por no reunir todos los requisitos contables de cobertura vigentes se clasifico contablemente como de negociación. Al 31 de diciembre de 2005, el valor razonable de este derivado asciende a \$118,254 (11.1 millones de dólares estadounidenses), que representa el valor presente estimado de los flujos futuros desfavorables para la Compañía.

Los vencimientos del pasivo a largo plazo al 31 de diciembre de 2005, son:	
2007	\$ 18,549
2008	4,909
2009	185,076
2010	364,013
En adelante	2,774,632
	3,347,179
Menos - Instrumentos financieros derivados de cobertura	(118,254)
	\$ 3,228,925

12. CUENTAS POR PAGAR

	2005	2004
Proveedores	\$ 1,185,289	\$ 951,033
Acreedores por adquisición de terreno	1,569,474	775,724
Otros acreedores	263,315	8,380
	3,018,078	1,735,137
Menos porción circulante	(3,007,049)	(1,714,376)
Acreedores por la adquisición de terrenos a largo plazo (Véase Nota 10)	\$ 11,029	\$ 20,761

11. OBLIGACIONES LABORALES AL RETIRO

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

Al 31 de diciembre de 2005, los valores presentes de estas obligaciones y las tasas utilizadas para su cálculo, son:

Obligación por beneficios actuales	\$ (39,415)
Obligación por beneficios proyectados	\$ (44,931)
Partidas pendientes de amortizar:	
Pasivo de transición	23,272
Pérdidas actuariales no reconocidas	13,724
Pasivo neto proyectado	(7,935)
Pasivo adicional	(31,480)
	\$ (39,415)
Costo neto del período	\$ 7,935
Aportaciones al fondo	\$ -
Tasas reales utilizadas en el cálculo	3.30%

La Compañía tiene establecidas líneas de crédito para muchos de sus proveedores a través de un programa de factoraje patrocinado por Nacional Financiera (fideicomiso AAA-Homex intermediario financiero no bancario que cuenta con una línea revolvente de apoyo a proveedores por \$260,000 con fondo de garantía de \$34,824 en cuenta de inversión), y otras instituciones financieras, mediante este mecanismo se permite a sus proveedores recibir con mayor oportunidad sus pagos, al mismo tiempo que reduce la de obtener mayores financiamientos para la construcción. Al 31 de diciembre de 2005 y 2004, aproximadamente 1,000 proveedores por un monto de \$212,916 y \$263,426 respectivamente, se encontraban dentro de dicho programa de factoraje, cuyo financiamiento es cubierto por los propios proveedores.

13. CAPITAL CONTABLE

a. El capital social a valor nominal al 31 de diciembre se integra como sigue:

	Número de acciones Diciembre		Importe Diciembre	
	2005	2004	2003	2006
Capital fijo:				
Serie única	335,869,550	313,856,490	\$ 425,444	\$ 166,636

b. Al 31 de diciembre de 2005, el capital contable mayoritario se integra como sigue:

	Importe Histórico	Efecto de Inflación	Importe actualizado
Capital social	\$ 425,444	\$ 63,615	\$ 489,059
Prima en venta de acciones	2,807,076	231,160	3,038,236
Utilidades retenidas	1,984,126	89,608	2,073,734
Exceso en la actualización del capital contable	-	312,863	312,863
Efecto acumulado de impuesto sobre la renta diferido	(116,956)	(29,229)	(146,185)
	\$ 5,099,690	\$ 668,017	\$ 5,767,707

c. En Asamblea General Extraordinaria celebrada el 30 de junio de 2005, se tomaron entre otros acuerdos, el aumento de capital social en la parte fija como consecuencia de la fusión con la empresa Controladora Casas Beta, S.A de C.V. (véase Nota 2) por un total de 22,013,060 acciones ordinarias nominativas sin expresión de valor nominal de la serie única mismas que se entregaron a los accionistas de la empresa fusionada como acciones liberadas a cambio de sus acciones de que fueron propietarios en la empresa fusionada, mismas que se cancelan por virtud de la multiplicada fusión a razón de 134.7807 acciones de la Compañía por cada acción de la empresa fusionada. Consecuentemente, el monto del capital social se incrementó en

\$258,808 a valor nominal con una prima en suscripción de acciones de \$718,792 a valor nominal, equivalentes a \$264,681 y \$735,106 pesos constantes respectivamente.

d. En Asamblea General Ordinaria celebrada el 1 de junio de 2004, se tomaron entre otros acuerdos, convertir las 256,666,490 acciones de la serie "B", subserie b1, b2 y b3, representativas de la parte variable del capital social de la sociedad y reclasificar todas las acciones de la serie "B" que se encuentra actualmente en circulación, por el mismo número de acciones, ordinarias, nominativas, sin expresión del valor nominal representativas de la parte fija sin derecho a retiro del capital social de la sociedad,

pertenecientes todas a una misma serie; aumentar el capital social en su parte fija sin derecho a retiro mediante la emisión de 64,220,000 acciones ordinarias, nominativas sin expresión de su valor nominal, de libre suscripción, para que sean ofrecidas para su colocación mediante una oferta primaria de acciones y ADR'S emitidos con base en acciones representativas del capital social; así mismo se aprobó que el Consejo de Administración de la sociedad quede facultado para determinar el monto al que se ascenderá el capital social de la sociedad resultante de la oferta, así como para proceder a realizar las reformas de estatutos sociales correspondiente y la consecuente cancelación de las acciones que se hubieren emitido y que no hayan sido materia de colocación en el público inversionista.

- e. En sesión de consejo de Desarrolladora Homex, S.A. de C.V. celebrada el 7 de octubre de 2004, se resolvió entre otros asuntos, que el capital social se incremente en la cantidad de \$40,792 (\$38,257 pesos históricos) para quedar en \$166,636, valor nominal, mismo que estará representado por 313,856,490 acciones, en consecuencia, se resuelve cancelar 7,130,000 acciones que fueron emitidas por la asamblea ordinaria y extraordinaria de accionistas de fecha 1 de junio de 2004 y que no fueron objeto de suscripción en la oferta pública. Asimismo, se resolvió modificar el primer párrafo del artículo sexto de los estatutos sociales para que a partir de esa fecha quede redactado como sigue:

Artículo sexto. El capital social es variable. El capital fijo sin derecho a retiro asciende a la cantidad de \$166,636, valor nominal, y estará representado por 313,856,490 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión del valor nominal, totalmente suscritas y pagadas, de una sola serie ("serie única"). La parte variable del capital social es ilimitada y estará representada por acciones ordinarias, nominativas, sin expresión del valor nominal, de la serie única. Salvo por el derecho de retiro de que son titulares los tenedores de acciones representativas de la parte variable del capital social, todas las acciones del capital social confieren los mismos derechos y obligaciones.

- f. En sesión de consejo de administración celebrada el 22 de julio de 2004, se informó que el número total de acciones representativas del capital social de la sociedad en circulación después de la oferta es de 313,856,490 acciones y se resolvió que el capital social se incremente en la cantidad resultante de restar a los ingresos totales producto de la colocación, los gastos incurridos en relación con la oferta, separando además, la cantidad correspondiente a la prima por venta de acciones.
- g. En Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 26 de mayo de 2004, se incrementó el capital social en su parte variable con 8,481,673 acciones ordinarias, nominativas de la serie "B" subserie "B1" con importe de \$4,516 pesos (\$4,236 pesos históricos) mediante aportaciones en efectivo; las acciones fueron pagadas a \$0.49942646 cada una.
- h. 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.
- i. La distribución del capital contable, excepto por los importes actualizados del capital social aportado y de las utilidades retenidas fiscales, causará el impuesto sobre la renta sobre dividendos a cargo de la Compañía a la tasa vigente. En el año de 2004 la tasa fue el 33%, la cual se redujo al 30% para el año del 2005 y disminuirá en un punto porcentual en cada año, hasta llegar al 28% a partir del 2007. El impuesto que se pague por dicha distribución, se podrá acreditar contra el impuesto sobre la renta del ejercicio en el que se pague el impuesto sobre dividendos y en los dos ejercicios inmediatos siguientes, contra el impuesto del ejercicio y los pagos provisionales de los mismos.

- j. Los saldos de las cuentas fiscales del capital contable al 31 de diciembre son:

	2005	2004
Cuenta de capital de aportación	\$ 3,527,295	\$ 2,527,508

14. SALDOS Y OPERACIONES EN MONEDA EXTRANJERA

- a. La posición monetaria en moneda extranjera al 31 de diciembre es:

	2005	2004
Miles de dólares estadounidenses:		
Activos monetarios	167	1,458
Pasivos monetarios	(341,360)	(10,623)
Posición pasiva neta	(341,193)	(9,165)
Equivalente en pesos	\$ (3,625,346)	\$ (102,190)

- b. Activos no monetarios de origen extranjero al 31 de diciembre de 2005:

Moneda	Saldo en moneda extranjera (miles)		Equivalente en moneda nacional
	2005	2004	
Equipo de transporte aéreo	Dólares	\$ 3,040	\$ 32,015

- c. Los tipos de cambio vigentes a la fecha de los estados financieros y a la fecha de su emisión fueron como sigue:

	31 de diciembre		21 de abril	
	2005	2004	2003	2006
Dólar bancario	10.6255	11.15	11.24	10.9910

15. TRANSACCIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

- a. Las transacciones con partes relacionadas efectuadas en el curso normal de sus operaciones, fueron:

	2005	2004	2003
Pago de intereses	\$ 6,212	\$ 17,564	\$ 17,559

- b. La Compañía tiene celebrado un contrato de prestación de servicios administrativos con dos sociedades cuyos principales propietarios son funcionarios de la Compañía.

Los montos pagados por dichos servicios ascendieron a \$48,139 y \$48,630 en 2005 y 2004, respectivamente.

16. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS

	2005	2004	2003
Gastos de administración	\$ 366,968	\$ 241,428	\$ 186,428
Gastos de ventas	433,304	206,473	89,215
	\$ 800,272	\$ 447,901	\$ 275,643

17. OTROS INGRESOS

	2005	2004	2003
Recuperación de impuestos	\$ -	\$ 35,774	\$ 75,749
Otros ingresos (gastos) - neto	23,443	8,699	4,705
	\$ 23,443	\$ 44,473	\$ 80,454

18. GASTOS POR INTERESES

	2005	2004	2003
Gastos por intereses	\$ 356,682	\$ 104,584	\$ 73,087
Comisiones y gastos por financiamiento	62,445	32,049	48,591
	\$ 419,127	\$ 136,633	\$ 121,678

19. IMPUESTO SOBRE LA RENTA, IMPUESTO AL ACTIVO Y PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES

La Compañía está sujeta al impuesto sobre la renta (ISR) y al impuesto al activo (IMPAC). El ISR se calcula considerando como gravables o deducibles ciertos efectos de la inflación, tales como la depreciación calculada sobre valores en pesos constantes, se acumula o deduce el efecto de la inflación sobre ciertos pasivos y activos monetarios a través del ajuste anual por inflación, el cual es similar en concepto al resultado por posición monetaria, y a partir de 2005, conforme a las modificaciones a las leyes del ISR e IMPAC publicadas el 1 de diciembre de 2004, aplicables a partir de 2005, a) Se reduce la tasa del ISR a 30% para el año 2005, a 29% en 2006 y a

28% de 2007 en adelante (las tasas en 2004 y 2003 fueron del 33% y 34%, respectivamente); b) Para efectos de ISR se deduce el costo de ventas en lugar de las adquisiciones de los inventarios; c) En 2005 se puede optar por acumular en un periodo de 4 a 12 años los inventarios al 31 de diciembre de 2004, determinados con base en las reglas fiscales; al optar por acumular los inventarios el saldo de éstos se deberá disminuir con el saldo no deducido de los inventarios de la Regla 106 y las pérdidas fiscales por amortizar, y se deduce el costo de ventas de los inventarios conforme se enajenen; d) A partir de 2006 será disminuíble en su totalidad la participación a los trabajadores en las utilidades que se pague y e) Se incluyen los pasivos bancarios y con extranjeros para determinar la base gravable del IMPAC.

Por otra parte, el IMPAC se causa a razón del 1.8% del promedio neto de la mayoría de los activos (a valores actualizados) y de ciertos pasivos, y se paga únicamente por el monto en que exceda al ISR del año; cualquier pago que se efectúe es recuperable contra el monto en que el ISR exceda al IMPAC en los diez ejercicios subsecuentes.

La Compañía causa el ISR e IMPAC en forma individual y en la consolidación contable se suman los resultados fiscales correspondientes

- a. El ISR y PTU se integran como sigue: de cada una de las compañías subsidiarias.

	2005	2004	2003
ISR:			
Causado	\$ 179,834	\$ 2,411	\$ 232
Diferido	305,056	406,487	189,242
Efecto en el ISR diferido por reducción de tasas	(12,846)	(57,953)	-
	\$ 472,044	\$ 350,945	\$ 189,474
PTU:			
Causada	\$ 11,958	\$ 1,603	\$ 285
Diferida	(2,368)	7,203	-
	\$ 9,590	\$ 8,806	\$ 285

Para la determinación del ISR diferido al 31 de diciembre de 2005 y 2004, la Compañía aplicó a las diferencias temporales las diversas tasas que estarán vigentes a partir de 2006 y 2005, respectivamente, de acuerdo a su fecha estimada de reversión. El resultado derivado de la aplicación de las diversas tasas se presenta en el cuadro anterior en el rubro Efecto en el ISR diferido por reducción de tasas. Adicionalmente, de acuerdo con las disposiciones fiscales en vigor a partir de 2005, algunas compañías subsidiarias optaron por acumular el inventario fiscal al

31 de diciembre de 2004 con importe de \$394,019, neto de pérdidas fiscales, en un periodo promedio de 6 años a partir del ejercicio 2005, calculado con base en la rotación del inventario, por lo que en estas compañías subsidiarias se difiere el efecto inicial de la nueva disposición de ya no deducir las adquisiciones de inventarios.

- b. La conciliación de la tasa legal del ISR y la tasa efectiva expresadas como un porcentaje de la utilidad antes de ISR y PTU por los ejercicios 2005, 2004 y 2003, es:

	2005	2004	2003
	%	%	%
Tasa legal	30	33	34
Más (menos) efecto de diferencias permanentes:			
Gastos no deducibles	1	1	1
Efectos de la inflación	2	3	1
Efecto en ISR diferido por reducción de tasas	(1)	(5)	-
Tasa efectiva	32	32	36

c. Los principales conceptos que originan el saldo del pasivo por ISR diferidos, al 31 de diciembre de 2005 y 2004, son:

	2005	2004
ISR diferido activo:		
Efecto de pérdidas fiscales por amortizar	\$ 152,215	\$ 601,624
Instrumentos financieros derivados	33,229	-
Gastos acumulados	28,502	32,715
Anticipo de clientes	21,447	-
Estimación para cuentas de cobro dudoso	7,775	-
Pasivo por PTU causada	5,530	2,242
Otros	7,145	4,408
ISR diferido activo	255,843	640,989
ISR diferido (pasivo):		
Clientes por avance de obra	(1,287,870)	(759,952)
Inventarios inmobiliarios	(229,628)	(521,814)
Propiedad y equipo	(24,959)	-
Otros activos	(39,993)	-
Gastos por colocación de bono	(19,609)	-
Obligaciones laborales, neto	(6,601)	-
Pagos anticipados	(5,229)	(26,199)
ISR diferido pasivo	1,613,889	(1,307,965)
	1,358,046	666,976
Impuesto al activo por recuperar	58,103	20,031
Pasivo a largo plazo neto	(1,299,943)	(646,944)
PTU diferida activa (pasiva):		
Inventarios inmobiliarios	-	(7,475)
Pasivo a largo plazo, neto	-	(7,475)
Total pasivo	\$ (1,299,943)	\$ (654,419)

d. Los beneficios de las pérdidas actualizadas pendientes de amortizar y el IMPAC por recuperar por los que ya se ha reconocido el activo por ISR diferido y un pago anticipado por ISR, respectivamente, pueden recuperarse cumpliendo con ciertos requisitos. Los años de vencimiento y sus montos actualizados al 31 de diciembre de 2005 son:

Años de vencimiento	2005	2004
	Pérdida fiscal	Imp. al activo
2007	\$ -	\$ 224
2008	-	512
2009	2,676	337
2010	-	115
2011	53	-
2012	1,399	3,220
2013	-	3,943
2014	264,917	10,522
2015	257,483	39,230
	\$ 526,528	\$ 58,103

20. COMPROMISOS

a. La Compañía ha ayudado en la obtención de financiamiento a sus proveedores con varias instituciones financieras, esto es en parte realizado a través de un programa de factoraje patrocinado por Nacional Financiera. Con relación con este programa la Compañía estableció el fideicomiso AAA-Homex y Nacional Financiera, S.N.C. ("Nafinsa") quien otorgó una línea de crédito por \$260,000. De conformidad con este programa, el fideicomiso AAA-Homex a través del uso de la línea de crédito otorgada por Nafinsa, financia una porción de las cuentas por cobrar de los proveedores de la Compañía. La Compañía en su carácter de fideicomitente en el fideicomiso AAA-Homex se obligó a constituir un fondo de reserva equivalente al 20% de las créditos que Nafinsa en su carácter de Fideicomisaria otorgue al fideicomiso. Asimismo, la Compañía se ha obligado a realizar aportaciones al fideicomiso hasta por una cantidad igual al saldo dispuesto de las líneas de crédito contratadas con Nafinsa, para pagar en su caso

dicho saldo, en el supuesto de que se hicieran exigibles y no sean cubiertos con otros recursos del patrimonio del fideicomiso, al 31 de diciembre de 2005 y 2004 se tiene invertido en el fondo de reserva \$34,824, en cumplimiento del citado fideicomiso. Como se menciona en la nota 2, el fideicomiso AAA Homex es una subsidiaria consolidada.

En adición a lo mencionado en el párrafo anterior, la Compañía estableció un contrato de factoraje a proveedores con IXE Banco, S.A., mediante el cual la Compañía se obligó a establecer un contrato de caución bursátil para garantizar el cumplimiento de las obligaciones de pago derivadas del contrato de factoraje. Al 31 de diciembre de 2004 el monto de la caución fue de \$44,374, en 2005, este contrato de caución bursátil fue liberado.

21. CONTINGENCIAS

a. El Instituto Mexicano del Seguro Social mediante oficio número 572/2004, suscrito por el delegado en Culiacán diri-

gido al director general de atención a autoridades de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, ordenó el embargo precautorio, identificación e inmovilización absoluta de todas las cuentas bancarias a nombre de DECANO (compañía subsidiaria), resultando afectada la cuenta de cheques identificada con el número 109799174 de IXE Banco, en la que existe depositada la cantidad de \$21,162, por créditos fincados por revisiones realizadas por los años de 1997 a 2000. En opinión de la administración de la Compañía los mismos son improcedentes y adicionalmente el 5 de abril de 2005, se obtuvo sentencia a favor de la Compañía y esta en proceso la liberación de las cuentas bancarias.

- b. Dos de las empresas subsidiarias, han promovido ante las autoridades la confirmación de criterio en el sentido de que se encuentran exentas del impuesto al valor agregado por las obras de urbanización destinadas a dar servicio a unidades o desarrollos habitacionales, así como de las adquisiciones de terrenos ya urbanizados. Asimismo, la Compañía solicitó la devolución del citado impuesto con motivo de la adquisición de obras de urbanización realizadas durante los años de 1997 al 2003. A la fecha de nuestro informe se encuentra en proceso de obtención la confirmación de criterio solicitada, lo cual no obstó para que la autoridad fiscal haya procedido a la devolución solicitada de aproximadamente \$100,000.

22. EVENTO POSTERIOR

Oferta Secundaria de Acciones - El 19 de enero de 2006, al Compañía estableció el precio por acción relativo a la Oferta Pública Secundaria Global de aproximadamente 40 millones de acciones representativas de su capital social. La Comisión Nacional Bancaria y de Valores autorizó con fecha 18 de enero de 2006 la Oferta Pública Secundaria Global descrita. Con base en una autorización de dicha Comisión, la liquidación de la oferta se realizó el 25 de enero de 2006.

23. NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES

El 31 de mayo de 2004, el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C. (IMCP), efectuó la entrega formal de la función

de la emisión de normas de información financiera al Consejo Mexicano para la Investigación y Desarrollo de Normas de Información Financiera, A.C. (CINIF), en congruencia con la tendencia mundial de que dicha función la desarrolla un organismo independiente. Asimismo, los boletines de principios de contabilidad generalmente aceptados (PCGA) y circulares emitidos por el IMCP, fueron transferidos al CINIF. El CINIF decidió renombrar los PCGA como Normas de Información Financiera (NIF), y definió que las NIF se conforman de las propias NIF y las Interpretaciones a las NIF que emita, de los boletines de PCGA que no hayan sido modificados, sustituidos o derogados por las nuevas NIF, así como por las Normas Internacionales de Información Financiera aplicables de manera supletoria.

El CINIF estableció como uno de sus objetivos fundamentales, avanzar hacia una mayor convergencia con las normas de información financiera a nivel internacional, por lo que inició sus trabajos con la revisión de los conceptos teóricos contenidos en los PCGA, y estableció el Marco Conceptual (MC) destinado a servir como sustento para el desarrollo de normas de información financiera y como referencia en la solución de aspectos que surgen en la práctica contable. El MC está constituido por ocho normas de información financiera que integran la serie NIF-A; dicha serie, junto con la NIF B-1, fueron promulgadas el 31 de octubre 2005 y sus disposiciones entran en vigor para los ejercicios que inicien a partir del 1 de enero de 2006, y dejan sin efecto los boletines de la serie A de los PCGA. Las NIF que han sido promulgadas, son:

NIF A-1 Estructura de las Normas de Información Financiera.

NIF A-2 Postulados básicos.

NIF A-3 Necesidades de los usuarios y objetivos de los estados financieros.

NIF A-4 Características cualitativas de los estados financieros.

NIF A-5 Elementos básicos de los estados financieros.

NIF A-6 Reconocimiento y valuación.

NIF A-7 Presentación y revelación.

NIF A-8 Supletoriedad.

NIF B-1 Cambios contables.

Algunos de los principales cambios que establecen estas normas, son:

La NIF A-3, incluye, en adición al estado de cambios en la situación financiera, el estado de flujo de efectivo el cual deberá emitirse cuando lo establezcan las normas particulares. La NIF A-5, incluye una nueva clasificación de ingresos y gastos, en ordinarios y no ordinarios. Los ordinarios se derivan de operaciones y eventos usuales, o sea, los que son propios del giro de la entidad, sean frecuentes o no; los no ordinarios corresponden a operaciones y eventos inusuales, sean frecuentes o no. NIF A-7, Presentación y revelación, requiere que los estados financieros se presenten en forma comparativa, por lo menos con el periodo precedente. Hasta 2004, la presentación de los estados financieros de ejercicios

anteriores, era optativa. Se requiere revelar en los estados financieros, la fecha autorizada para la emisión de los estados financieros y el o los nombres de funcionarios u órganos de la administración quienes autorizaron su emisión. La NIF B-1, establece que los cambios en normas particulares, reclasificaciones y correcciones de errores, deben reconocerse en forma retrospectiva, por lo que los estados financieros básicos que se presenten en forma comparativa con el periodo actual que sean afectados, deben ajustarse desde el inicio de periodo más antiguo que se presente.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, la Compañía está en proceso de determinar los efectos de estas nuevas normas en su información financiera.

