

PROSPECTO DEFINITIVO. Los valores mencionados en el Prospecto Definitivo han sido registrados en el Registro Nacional de Valores que lleva la CNBV, los cuales no podrán ser ofrecidos ni vendidos fuera de los Estados Unidos Mexicanos, a menos que sea permitido por las Leyes de otros países.

DEFINITIVE PROSPECTUS. These securities have been registered with the securities section of the National Registry of Securities (RNV) maintained by the CNBV. They cannot be offered or sold outside the United Mexican States unless it is permitted by the laws of other countries.

OFERTA PÚBLICA DE ACCIONES CONSISTENTE EN UNA OFERTA PÚBLICA SECUNDARIA DE VENTA EN MÉXICO DE HASTA 11'540,768 ACCIONES INCLUYENDO 1'417,990 ACCIONES MATERIA DE LA OPCIÓN DE SOBRESIGNACIÓN EN MÉXICO ORDINARIAS, NOMINATIVAS, SERIE ÚNICA, REPRESENTATIVAS DE LA PARTE FIJA DEL CAPITAL SOCIAL DE DESARROLLADORA HOMEX, S.A. DE C.V. ("HOMEX" O LA "COMPANÍA").

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



H O M E X

Por un monto máximo total de la Oferta Secundaria de hasta \$670'172,397.76

(incluyendo la Opción de Sobreasignación en México)

CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA OFERTA SECUNDARIA:

Emisora:	Desarrolladora Homex, S.A. de C.V.
Precio por Acción:	\$58.07 M.N.
Monto de la Oferta:	\$670,172,397.76 M.N. (Incluyendo la Opción de Sobreasignación en México).
Clave de Pizarra:	HOMEX
Tipo de Valor:	Para la Oferta en México, acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, serie única, representativas de la parte fija del capital social de Homex (las "Acciones").
Fecha tentativa de cierre de libro:	19 de enero de 2006
Fecha de la Oferta:	20 de enero de 2006
Fecha de Registro:	20 de enero de 2006
Fecha de Liquidación:	25 de enero de 2006
Recursos netos para la Emisora:	La Compañía no recibirá recursos derivados de la venta de las Acciones ofrecidas dado que las Acciones se ofrecen por los Accionistas Vendedores en la Oferta Secundaria Global.
Posibles Adquirentes:	Personas físicas o morales de nacionalidad mexicana o extranjera, incluyendo instituciones de crédito, casas de bolsa, instituciones de seguros y sociedades mutualistas de seguros, instituciones de fianzas, organizaciones auxiliares de crédito, sociedades de inversión, sociedades de inversión especializadas en fondos para el retiro, y fondos de pensiones y jubilaciones y de primas de antigüedad.

La oferta de Acciones en México (la "Oferta en México") forma parte de una Oferta Secundaria Global (la "Oferta Secundaria Global"), ya que cuatro accionistas de Homex referidos en este prospecto (los "Accionistas Vendedores") están ofreciendo en México hasta 10'122,778 Acciones y simultáneamente están ofreciendo en los Estados Unidos de América (los "Estados Unidos") y en otros mercados un total de 30'368,328 Acciones las cuales pueden estar representadas por *American Depositary Shares* ("ADSs"), cada uno de los cuales ampara seis Acciones. Las 10'122,778 Acciones materia de la Oferta en México se liquidarán en México y las Acciones y/o ADSs que se ofrecen fuera de México se liquidarán en el extranjero en los términos de los contratos celebrados respectivamente con el Intermediario Colocador Líder en México y el Intermediario Internacional (según dichos términos se definen en este Prospecto). La Compañía no recibirá recurso alguno como resultado de la Oferta Secundaria Global.

Puesto que tanto la Oferta en México como la Oferta Internacional tienen el carácter de secundarias, el número de Acciones en circulación, no se modificará como consecuencia de la Oferta Secundaria Global. El capital suscrito y pagado de Homex está representado por un total de 335'869,550 Acciones. Las Acciones que se ofrecen en México y las Acciones y/o ADSs que se ofrecen en el extranjero, incluyendo las opciones de sobreasignación atribuibles a cada oferta, representan respectivamente el 3.43% y el 10.31% de las Acciones en que está dividido el capital social de Homex, es decir, un total de 13.74% de las acciones que representan el capital social de Homex.

Los Accionistas Vendedores han otorgado al Intermediario Colocador Líder en México y a el Intermediario Internacional, respectivamente, ciertas opciones para adquirir hasta 1'417,990 Acciones que representan hasta 0.42% de las Acciones en circulación de Homex y hasta 4'253,964 Acciones, que pueden estar representadas por ADSs adicionales, que representan hasta 1.27% de las Acciones en circulación de Homex respectivamente, para cubrir las asignaciones en exceso en la Oferta en México y la Oferta Internacional, si las hubiere (las "Opciones de Sobreasignación"). En el supuesto de que el Intermediario Colocador Líder en México y el Intermediario Internacional ejerzan en su totalidad las Opciones de Sobreasignación respecto de las Acciones y/o los ADSs, respectivamente, se colocarán entre el público un total de 5'671,954 Acciones. Dichas Opciones de Sobreasignación podrán ejercerse durante un plazo de treinta (30) días contados a partir de la Fecha de la Oferta en México, la opción podrá ejercerse por una sola vez por el Intermediario Colocador Líder en México a un precio por Acción igual al Precio de Oferta. Véase la sección "Plan de Distribución" para una mayor explicación de las Opciones de Sobreasignación.

El Intermediario Colocador Líder en México podrá, sin estar obligado a ello y conforme a lo dispuesto por la legislación aplicable, realizar operaciones de estabilización durante un plazo de treinta (30) días contados a partir de la Fecha de la Oferta. Véase la sección "Plan de Distribución". Asimismo, el Intermediario Internacional podrá, en coordinación con el Intermediario Colocador Líder en México y sin estar obligado a ello, realizar operaciones de estabilización, conforme a la legislación aplicable. Las Acciones podrán ser adquiridas por personas físicas y morales mexicanas y extranjeras, incluyendo instituciones de crédito, casas de bolsa, instituciones y sociedades mutualistas de seguros, instituciones de fianzas, organizaciones auxiliares de crédito, sociedades de inversión, sociedades de inversión especializadas en fondos para el retiro, y fondos de pensiones y jubilaciones y de primas de antigüedad.

Actualmente las Acciones de Homex están registradas en las Secciones de Valores y Especial del Registro Nacional de Valores ("RNV") que lleva la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV"), y en la Comisión de Valores y Mercados de los Estados Unidos (*Securities and Exchange Commission* o "SEC").

Actualmente, las Acciones materia de la Oferta Secundaria Global cotizan en la BMV y podrán ser operadas a partir del primer día de oferta. Los títulos que amparan las Acciones materia de la Oferta Secundaria Global estarán depositados en S.D. Indeval, S.A. de C.V., Institución para el Depósito de Valores ("Indeval").

El régimen fiscal aplicable a la enajenación de Acciones a través de la BMV para personas físicas y morales residentes en México y/o en el extranjero está previsto en los artículos 24, 60, 109, 154, 190 y demás relativos de la Ley del Impuesto Sobre la Renta y de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente para 2006.

La Oferta Secundaria Global está sujeta a diversas condiciones suspensivas y resolutorias pactadas en los contratos de colocación celebrados por Homex y los Accionistas Vendedores con el Intermediario Colocador Líder en México y el Intermediario Internacional. En el supuesto de que se cumpla o deje de cumplirse cualquiera de dichas condiciones, según sea el caso, la Oferta Secundaria Global podría quedar sin efecto.

Las Acciones representativas del capital social de Homex que son materia de la Oferta Secundaria Global están inscritas en las Secciones de Valores y Especial del RNV, y son objeto de cotización en la BMV.

El presente Prospecto se encuentra disponible con el Intermediario Colocador Líder en México y en las páginas de Internet: www.bmv.com.mx, www.cnbv.gov.mx y en www.homex.com.mx.

INTERMEDIARIO COLOCADOR LÍDER EN MÉXICO



Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V.,
Casa de Bolsa, Integrante del Grupo Financiero Banamex

COLÍDER



IXE Casa de Bolsa, IXE Grupo Financiero

SINDICATO

Vector Casa de Bolsa, S.A. de C.V.

GBM Grupo Bursátil Mexicano,
S.A. de C.V., Casa de Bolsa

Interacciones Casa de Bolsa, S.A. de C.V.,
Grupo Financiero Interacciones

Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V.,
Grupo Financiero Banorte

Scotia Inverlat Casa de Bolsa, S.A. de C.V.,
Grupo Financiero ScotiaBank Inverlat

Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V.

Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V.,
Grupo Financiero BBVA Bancomer

HSBC Casa de Bolsa, S.A. de C.V.,
Grupo Financiero HSBC

La inscripción en el RNV no implica certificación sobre la bondad del valor o la solvencia de la Emisora

México, D.F., a 20 de enero de 2006.

Aut. CNBV 153/515732/2006, de fecha 13 de enero de 2006.
"Para su Publicación"

ÍNDICE

	Pág.
Información Contendida en este Prospecto.....	1
Glosario de Términos y Definiciones.....	4
Presentación de la Información Financiera.....	8
La información financiera de Beta contenida dentro del prospecto y sus respectivos anexos es incluida con fines informativos. En relación con la fusión de Controladora Casas Beta, S.A. de C.V. como sociedad fusionada y Desarrolladora Homex, S.A. de C.V. como sociedad fusionante existe un folleto informativo publicado con fecha 17 de junio de 2005 en la página electrónica www.bmv.com.mx con información financiera pro forma a marzo de 2005 y su respectiva opinión del auditor.	
Resumen del Prospecto.....	10
Factores de Riesgo.....	25
Salvo por la información incorporada en el capítulo, la información correspondiente a este apartado se incorpora por referencia al contenido del Reporte Anual y a la información disponible en la Bolsa Mexicana de Valores.	
Destino de los Fondos.....	34
Información Sobre el Mercado de Valores y Otros Valores Emitidos por la Compañía.....	35
Política de Dividendos.....	37
Dilución.....	38
Capitalización.....	39
Información Financiera Consolidada Seleccionada.....	40
Salvo por la información incorporada en el capítulo, la información correspondiente a este apartado se incorpora por referencia al contenido del Reporte Anual y a la información disponible en la Bolsa Mexicana de Valores.	
Información Financiera por Línea de Negocio, Zona Geográfica y Ventas de Exportación.....	43
Comentarios y Análisis de la Administración Sobre la Situación Financiera y los Resultados de Operación.....	44
Salvo por la información incorporada en el capítulo, la información correspondiente a este apartado se incorpora por referencia al contenido del Reporte Anual y a la información disponible en la Bolsa Mexicana de Valores.	
El Mercado Nacional de la Vivienda.....	57
La información correspondiente a este apartado se incorpora por referencia al contenido del Reporte Anual y a la información disponible en la Bolsa Mexicana de Valores.	
La Compañía.....	58
Salvo por la información incorporada en el capítulo, la información correspondiente a este apartado se incorpora por referencia al contenido del Reporte Anual y a la información disponible en la Bolsa Mexicana de Valores.	
Administración.....	62
Salvo por la información incorporada en el capítulo, la información correspondiente a este apartado se incorpora por referencia al contenido del Reporte Anual y a la información	

disponible en la Bolsa Mexicana de Valores.

Accionistas Principales y Accionistas Vendedores.....	67
Operaciones con Partes Relacionadas y Conflictos de Interés.....	68
La información correspondiente a este apartado se incorpora por referencia al contenido del Reporte Anual y a la información disponible en la Bolsa Mexicana de Valores.	
Estatutos Sociales y Otros Convenios.....	69
Salvo por la información incorporada en el capítulo, la información correspondiente a este apartado se incorpora por referencia al contenido del Reporte Anual y a la información disponible en la Bolsa Mexicana de Valores.	
Plan de Distribución.....	70
Gastos Relacionados con la Oferta.....	75
Documentos de Carácter Público.....	76
Personas con Participación Relevante en la Oferta.....	77
Personas Responsables.....	78
Anexos (Los anexos forman parte integral del presente prospecto)	
Informes del comisario por los ejercicios sociales 2002, 2003 y 2004.....	A-1
Información Financiera con al 30 de septiembre de 2005.....	B-1
Estados Financieros consolidados de la Compañía y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2002, 2003 y 2004.....	C-1
Estados Financieros con revisión limitada al 30 junio de 2004 y 2005.....	D-1
Balance general pro forma combinado no auditado al 30 de junio de 2005 y estados de resultados pro forma combinados no auditados por el periodo de seis meses que terminaron el 30 de junio de 2005 y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2004 basados en los estados financieros de la Compañía y de Controladora Casas Beta, S.A. de C.V.....	E-1

INFORMACIÓN CONTENIDA EN ESTE PROSPECTO

El orden de la información contenida en el Prospecto tiene como finalidad cumplir con los requisitos de divulgación de información establecidos en las leyes y reglamentos aplicables, así como procurar la mayor similitud con los prospectos utilizados en el extranjero en relación con la Oferta Secundaria Global.

TABLA DE REFERENCIA

La siguiente tabla muestra las secciones de este Prospecto que contienen la información requerida de conformidad con las leyes y reglamentos aplicables.

Información Requerida	Sección del Prospecto	Página
1. Información General		
(a) Glosario de Términos y Definiciones	“Glosario de Términos y Definiciones”	Pag. 4
(b) Resumen Ejecutivo	“Resumen del Prospecto”	Pag. 10
(c) Factores de Riesgo	“Factores de Riesgo”	Pag. 25
(d) Otros Valores	“Información Sobre el Mercado de Valores y Otros Valores Emitidos por la Compañía”	Pag. 35
(e) Documentos de Carácter Público	“Documentos de Carácter Público”	Pag. 76
2. La Oferta		
(a) Características de los Valores	“Resumen del Prospecto — La Oferta Secundaria Global”	Pag. 17
(b) Destino de los Fondos	“Destino de los Fondos”	Pag. 34
(c) Plan de Distribución	“Plan de Distribución”	Pag. 70
(d) Gastos Relacionados con la Oferta	“Gastos Relacionados con la Oferta”	Pag. 75
(e) “Capitalización”	“Capitalización”	Pag. 39
(f) Nombres de Personas con Participación Relevante en la Oferta	“Personas con Participación Relevante en la Oferta”	Pag. 77
(g) Dilución	“Dilución”	Pag. 38
(h) Accionistas Vendedores	“Accionistas Principales y Accionistas Vendedores”	Pag. 67
(i) Información del Mercado de Valores	“Información del Mercado de Valores y Otros Valores emitidos por la Compañía”	Pag. 35
3. La Compañía		
(a) Historia y Desarrollo de la Emisora	“La Compañía” — “Historia y Desarrollo” — “Principales Subsidiarias”	Pag. 58, 60
(b) Descripción del Negocio		
(i) Actividad Principal	“La Compañía — Mercados”	N/A
(ii) Canales de Distribución	“La Compañía — Ventas”	N/A
(iii) Patentes, Licencias, Marcas y Otros Contratos	“La Compañía — Patentes, Licencias, Marcas y Otros Contratos” y “Operaciones con Partes Relacionadas”	N/A
(iv) Principales Clientes	“La Compañía”	Pag. 58
(v) Legislación Aplicable y Situación Tributaria	“La Compañía — Regulación”	N/A
(vi) Recursos Humanos	“La Compañía — Recursos Humanos”	Pag. 59
(vii) Desempeño Ambiental	“La Compañía — Regulación Ambiental”	N/A
(viii) Información del Mercado	“El Mercado Nacional de la Vivienda” y “La Compañía — Mercados”	N/A
(ix) Estructura Corporativa	“La Compañía — Principales Subsidiarias”	Pag. 60
(x) Descripción de los Principales Activos	“La Compañía — Inventarios de Terrenos”	N/A
(xi) Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales	“La Compañía — Procedimientos Legales”	N/A

Información Requerida	Sección del Prospecto	Página
(x) Acciones Representativas del Capital Social	“Resumen del Prospecto — La Oferta Secundaria Global — Capital Social”, “Accionistas Principales y Accionistas Vendedores”	Pag. 17, 67
(xi) Dividendos	“Política de Dividendos”	Pag. 19, 37
4. Información Financiera		
(a) Información Financiera Seleccionada	“Presentación de la Información Financiera”, “Resumen del Prospecto — Resumen de la Información Financiera Consolidada” e “Información Financiera Consolidada Seleccionada”	Pag. 8, 22-40
(b) Información Financiera por Línea de Negocio, Zona Geográfica y Ventas de Exportación	Información Financiera por Línea de Negocio, Zona Geográfica y Ventas de Exportación	Pag. 43
(c) Informe de Créditos Relevantes	“Comentarios y Análisis de la Administración Sobre la Situación Financiera y los Resultados de Operación — Liquidez y Fuentes de Financiamiento”	Pag. 44, 52
(d) Comentarios y Análisis de la Administración Sobre la Situación Financiera y los Resultados de Operación y Situación Financiera de la Compañía	“Comentarios y Análisis de la Administración Sobre la Situación Financiera y los Resultados de Operación”	Pag. 44
(i) Resultados de la Operación	“Comentarios y Análisis de la Administración Sobre la Situación Financiera y los Resultados de Operación — Resultados de Operación”	Pag. 46
(ii) Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital	“Comentarios y Análisis de la Administración Sobre la Situación Financiera y los Resultados de Operación — Liquidez y Fuentes de Financiamiento”	Pag. 52
(iii) Control Interno	“Comentarios y Análisis de la Administración Sobre la Situación Financiera y los Resultados de Operación — “Control Interno”	Pag. 55
(iv) Estimaciones Contables Críticas	“Comentarios y Análisis de la Administración Sobre la Situación Financiera y los Resultados de Operación — Estimaciones Contables Críticas”	Pag. 45
5. Administración		
(a) Auditores Externos	“Administración — Auditores Independientes”	N/A
(b) Operaciones con Personas Relacionadas y Conflicto de Intereses	“Operaciones con Partes Relacionadas y Conflictos de Interés”	N/A
(c) Administradores y Accionistas	“Administración” y “Accionistas Principales y Accionistas Vendedores”	Pag. 62, 67
(d) Estatutos Sociales y Otros Convenios	“Estatutos Sociales y Otros Convenios”	Pag. 69
6. Acontecimientos Recientes	“Resumen del Prospecto – Acontecimientos Recientes” y “Comentarios y Análisis de la Administración Sobre la Situación Financiera y los Resultados de Operación — Acontecimientos Recientes”	Pag. 13, 55
7. Personas Responsables	“Personas Responsables”	Pag. 78

Ningún intermediario, apoderado para celebrar operaciones con el público, o cualquier otra persona, ha sido autorizado para proporcionar información o hacer cualquier declaración que no esté contenida en este Prospecto. Como consecuencia de lo anterior, cualquier información o declaración que no esté contenida en este Prospecto deberá entenderse como no autorizada por la Emisora ni por Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Integrante del Grupo Financiero Banamex.

GLOSARIO DE TÉRMINOS Y DEFINICIONES

A continuación se incluye un glosario con las definiciones de los principales términos y abreviaturas utilizados en este Prospecto.

“Acción” o “Acciones”	Las acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, serie única, representativas del capital social de Homex, todas las cuales corresponden a la parte fija de dicho capital social.
“Acciones Opcionales”	Las Acciones adicionales sobre las cuales Homex ha otorgado al Intermediario Colocador Líder en México la Opción de Sobreasignación en México, y al Intermediario Internacional, la Opción de Sobreasignación Internacional (ya sea en forma de Acciones o ADSs).
“Accionistas Vendedores”	EIP Investment Holdings LLC BVBA, Ltd, Eugenia Guakil Aben, Estrella Dabbah Kanan, y Elaine Sandra Klineberg Craster.
“Accival”	Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Integrante del Grupo Financiero Banamex.
“ADRs”	Recibos de Depósito Americanos (<i>American Depositary Receipts</i>) que son títulos representativos de los ADSs.
“ADSs”	Títulos Americanos de Depósito (<i>American Depositary Shares</i>), cada uno representativo de seis (6) Acciones de la Emisora.
“ADSs Opcionales”	Los ADSs adicionales sobre las cuales Homex ha otorgado a el Intermediario Internacional la Opción de Sobreasignación Internacional (ya sea en forma de ADSs o Acciones).
“Beta”	Controladora Casas Beta, S.A. de C.V.
“BMV”	Bolsa Mexicana de Valores, S.A. de C.V.
“CETES”	Certificados de la Tesorería de la Federación.
“Compañía” o “Emisora” o “Homex”	Desarrolladora Homex, S.A. de C.V., en conjunto con sus subsidiarias.
“CNBV”	Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

“Dólar(es)” o “Dls”	Dólar, moneda de curso legal de los Estados Unidos.
“EIP”	EIP Investment Holdings LLC BVBA, Ltd.
“Estados Unidos”	Los Estados Unidos de América.
“Fecha de Liquidación”	El 25 de enero de 2006.
“Fecha de la Oferta”	El 20 de enero de 2006.
“Fecha de Registro”	El 20 de enero de 2006
“Folleto Informativo”	Folleto informativo relacionado con la fusión de Controladora Casas Beta, S.A. de C.V. como sociedad fusionada y Desarrolladora Homex, S.A. de C.V. como sociedad fusionante publicado con fecha 17 de junio de 2005 en la página electrónica de la BMV en la red mundial (Internet).
“FOVISSSTE”	Fondo para la Vivienda y la Seguridad y Servicios Sociales para los Trabajadores del Estado.
“INDEVAL”	S.D. Indeval, S.A. de C.V., Institución para el Depósito de Valores.
“INFONAVIT”	Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores.
“Intermediario Colocador Líder en México”	Accival.
“Intermediario Internacional” ..	Citigroup Global Markets, Inc
“Inversionistas Individuales” ...	Los inversionistas personas físicas o morales de nacionalidad mexicana o extranjera que sean clientes de las casas de bolsa o del área de banca patrimonial de las instituciones financieras que participan en la Oferta en México.
“Inversionistas Institucionales”	Los inversionistas representativos del mercado institucional, constituido principalmente por compañías de seguros, sociedades de inversión, fondos de pensiones y jubilaciones de personal y de primas de antigüedad, y otras entidades financieras que conforme a su régimen autorizado puedan invertir en acciones.

“LISR”	Ley del Impuesto Sobre la Renta.
“México”	Los Estados Unidos Mexicanos.
“NYSE”	La Bolsa de Valores de Nueva York (<i>New York Stock Exchange</i>).
“Oferta en México”	La oferta de 10´122,778 Acciones en México a través de la BMV, ofrecidas en venta por los Accionistas Vendedores, sin incluir la Opción de Sobreasignación en México.
“Oferta Internacional”	La oferta de 30´368,328 Acciones, que pueden estar representadas por ADSs, en los Estados Unidos a través del NYSE y otros mercados internacionales, ofrecidos en venta por los Accionistas Vendedores, sin incluir la Opción de Sobreasignación Internacional.
“Oferta Secundaria Global”	La Oferta en México, en conjunto con la Oferta Internacional.
“Opciones de Sobreasignación”	Las opciones que los Accionistas Vendedores han otorgado al Intermediario Colocador Líder en México y al Intermediario Internacional para adquirir hasta 1´417,990 Acciones y hasta 4´253,964 Acciones que pueden estar representadas por ADSs (representativos de seis Acciones) adicionales, respectivamente, para cubrir las asignaciones en exceso en la Oferta Secundaria Global, si las hubiere.
“Opción de Sobreasignación en México”	La opción que los Accionistas Vendedores han otorgado al Intermediario Colocador Líder en México para adquirir Acciones Opcionales, en caso de que existan asignaciones en exceso de Acciones.
“Opción de Sobreasignación Internacional”	La opción que los Accionistas Vendedores han otorgado al Intermediario Internacional para adquirir ADSs Opcionales, en caso de que existan asignaciones en exceso.
“PCGA Mexicanos”	Principios de contabilidad generalmente aceptados en México.
“Peso(s)”, “M.N.” y “\$”	La moneda de curso legal en México.
“PIB”	Producto Interno Bruto.
“Precio de Oferta”	\$58.07 M.N. por Acción.

“Reporte Anual”	Reporte Anual de Homex publicado con fecha 30 de junio de 2005 en la página electrónica de la BMV en la red mundial (Internet).
“RNV”	Registro Nacional de Valores.
“SEC”	Comisión de Valores y Mercados de los Estados Unidos (<i>Securities and Exchange Commission</i>).
“SHF”	Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo.
“SOFOLES” o “SOFOL”	Sociedades Financieras de Objeto Limitado.
“Subcolocadores”	Las casas de bolsa distintas a Accival que participan en la colocación de Acciones en la Oferta en México.
“UAFIDA”	Para efectos de la Compañía, significa la utilidad (pérdida) de la participación mayoritaria, excluyendo de la depreciación, el costo integral de financiamiento, el impuesto sobre la renta, impuesto al activo y otros impuestos según sea el caso, así como la participación de los trabajadores en las utilidades.
“UDI” o “UDIs”	Unidades de Inversión.

PRESENTACIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA

La información financiera con revisión limitada al 30 de junio de 2005 fue revisada por los auditores, quienes emitieron su opinión en términos del Anexo D del presente Prospecto. La información financiera pro forma al 31 de diciembre de 2004 y al 30 de junio de 2005, consiste principalmente en la aplicación de procedimientos de revisión analítica a diferentes elementos de los estados financieros, en entrevistas con funcionarios de la compañía que tienen responsabilidad sobre asuntos financieros y contables, en la lectura de actas de asamblea y de juntas de consejo, y en comprender el sistema establecido para la preparación de los estados financieros intermedios, dicha información financiera fue preparada por la Compañía y revisada por los auditores, quienes no emitieron opinión al respecto. La información Financiera al 30 de septiembre de 2005 y 2004 y sus respectivos comentarios, fueron preparados por la compañía y se adjuntan al presente Prospecto como Anexo B.

Los estados financieros de la Compañía están preparados de conformidad con los PCGA Mexicanos. Los PCGA Mexicanos exigen que todos los estados financieros se expresen a Pesos constantes de la fecha del balance general más reciente. En consecuencia, los estados financieros consolidados auditados de la Compañía y el resto de la información financiera que se incluye en este Prospecto están expresados en Pesos constantes de poder adquisitivo al 30 de junio de 2005. Los estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre de 2004 y 2003, no incluyen a Beta como subsidiaría de la Compañía y están dictaminados por sus auditores independientes, que son Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., firma miembro de Deloitte Touche Tohmatsu.

De conformidad con los PCGA Mexicanos, la Compañía reconoce las utilidades generadas por la venta de viviendas utilizando el método de porcentaje de avance de obra ejecutada, lo cual le permite reconocer utilidades a medida que incurre en los costos de construcción. Por lo tanto, la Compañía utiliza los términos “vender” y “viviendas vendidas” para referirse a las viviendas con respecto a las cuales se hayan cumplido las siguientes condiciones:

- que la Compañía haya determinado que el comprador obtendrá un crédito hipotecario de la entidad financiera correspondiente,
- que el cliente haya presentado toda la documentación necesaria para obtener un crédito hipotecario,
- que el cliente haya firmado un contrato de promesa de compraventa, y
- que el cliente haya pagado un enganche (si se requiere).

La Compañía utiliza los términos “entregar” y “viviendas entregadas” para referirse a las viviendas cuya propiedad se ha transmitido al comprador y respecto de las cuales efectivamente ha obtenido ingresos.

El 1 de julio de 2005 surtió efectos la transacción consistente en la adquisición de 184,175 acciones representativas del capital social de Controladora Casas Beta, S.A. de C.V (“Beta”), representativas del 53.00% del capital social de Beta, seguida de una fusión entre Beta y la Compañía, subsistiendo ésta última (la “Fusión”). La transacción se estructuró con base en una valuación de Beta que representa un múltiplo de 5.4 veces el valor de empresa a UAFIDA del 2004 según las políticas contables de Homex. Esto se compara con la valuación de Homex considerando un múltiplo de 11.3 veces Valor de Empresa a UAFIDA, basado en el promedio del precio de cierre de Homex de los siete días previos a la fecha de firma del contrato, 21 de abril de 2005 de la transacción de \$44.41 por acción (ADR de US\$24.19).

Como resultado de la Fusión, la Compañía aumentó su capital fijo mediante la emisión de 22,013,060 nuevas acciones, las cuales se emitieron a favor de los anteriores accionistas de Beta a razón de 134.780714 nuevas acciones de la Compañía por cada acción de Beta. Como resultado de la Fusión, los anteriores accionistas de Beta detentan el 6.55% de las acciones de la Compañía. Tras haber surtido efectos la Fusión, ésta ha sido contabilizada con base en el Boletín B-7 “Adquisiciones de negocios” (“B-7”) del Instituto Mexicano de Contadores Públicos (“IMCP”), de aplicación obligatoria para estados financieros de periodos que inicien el 1 de enero de 2005. El B-7 proporciona reglas actualizadas para el tratamiento contable de adquisiciones de negocios e inversiones en entidades asociadas y establece, entre otros aspectos, la adopción del método de compra como regla única de valuación de estas operaciones.

La información financiera de Beta contenida dentro del prospecto y sus respectivos anexos es incluida con fines informativos. En relación con la fusión de Controladora Casas Beta, S.A. de C.V. como sociedad fusionada y Desarrolladora Homex, S.A. de C.V. como sociedad fusionante existe un folleto informativo publicado con fecha 17 de junio de 2005 en la página electrónica www.bmv.com.mx con información financiera pro forma a marzo de 2005 con la opinión del auditor.

RESUMEN DEL PROSPECTO

A continuación se incluye un resumen de la información contenida en este Prospecto. Dicho resumen no incluye toda la información que debe ser tomada en consideración por los inversionistas. Los inversionistas deben leer cuidadosamente todo el Prospecto, incluyendo los Factores de Riesgo, los estados financieros y otra información financiera presentada.

A menos que se indique lo contrario o que el contexto así lo requiera, el término la “Compañía” significa Homex en conjunto con sus subsidiarias sin incluir a Controladora Casas Beta, S.A. de C.V. y sus subsidiarias, a las que en algunos casos se hará referencia como “Beta”. Para consultar el significado de las abreviaturas y los términos que se utilizan con mayúscula inicial en este Prospecto, véase la sección “Glosario de Términos y Definiciones”.

Actividades de la Compañía

La Compañía

La Compañía es una empresa desarrolladora de vivienda verticalmente integrada, enfocada a los sectores de vivienda de interés social y vivienda media en México. Durante 2004 la Compañía vendió 21,053 viviendas, lo cual representó un incremento del 57.2% con respecto a 2003. Durante el periodo de seis meses que terminó el 30 de junio de 2005, la Compañía vendió 10,536 viviendas, lo cual representó un incremento del 30.3% respecto del mismo periodo en 2004. Al 30 de junio de 2005, la Compañía tenía 52 fraccionamientos en proceso de construcción en 25 ciudades ubicadas en 17 estados de la República Mexicana. Además, a dicha fecha la Compañía tenía un inventario de terrenos con superficie total de aproximadamente 10.4 millones de metros cuadrados, con capacidad para construir aproximadamente 45,000 viviendas de interés social y 6,800 viviendas medias. A la misma fecha, la Compañía también se encontraba en proceso de adquirir terrenos adicionales, con superficie total de aproximadamente 2.7 millones de metros cuadrados, respecto de los cuales había celebrado contratos de compraventa y pagado anticipos, estando pendiente su escrituración. La Compañía estima que dichos terrenos adicionales tienen capacidad para construir aproximadamente 12,000 viviendas de interés social y 1,200 viviendas medias.

Aún después de la adquisición de Beta, Homex estima que en los ejercicios fiscales 2002, 2003 y 2004, ha tenido un mayor ritmo de crecimiento que los otros tres desarrolladores de vivienda del país listados en bolsa, de conformidad con la información pública trimestral proporcionada por las firmas desarrolladoras a la Bolsa Mexicana de Valores, lo anterior en términos de:

- El número de viviendas vendidas, tal como lo demuestra la tasa de crecimiento anual compuesta de 70.9%, comparado con el 6% del promedio de las tasas de crecimiento anual compuestas de estos tres competidores;
- Ingresos, como lo demuestra la tasa de crecimiento anual compuesta de 97.8%, comparado con el 10.3% del promedio de las tasas de crecimiento anual compuestas de los tres competidores
- Utilidades netas, demostrado por la tasa de crecimiento anual compuesta de 369.8%, comparado con el 23.5% del promedio de las tasas de crecimiento anual compuestas de las tres empresas.

Además, la Compañía considera que su diversificación geográfica es una de las más fuertes entre los desarrolladores de vivienda en México, lo cual se refleja en las operaciones en 25 ciudades ubicadas en 17 estados de la república al 30 de junio de 2005. Adicionalmente a diferencia de sus competidores, las ventas de la Compañía no se encuentran concentradas en un número limitado de áreas. Al periodo terminado el 30 de junio de 2005, Guadalajara aportó el 23% de las ventas netas de la Compañía, mientras que ninguna otra ciudad superó el 10% de las mismas.

De tiempo en tiempo, la Compañía esta evaluando la posibilidad de invertir en bienes inmuebles y compañías en el extranjero en vista de replicar su modelo de negocios en otras jurisdicciones. Para dichos efectos, la Compañía ha celebrado *joint ventures* (contratos de coinversión) y hecho alianzas estratégicas en materia de bienes inmuebles, con la ayuda de socios locales conocedores de la materia. Dichas inversiones, en caso de llevarse a cabo, se esperan que no sean significativas en cuanto al costo o inversión de tiempo.

Actualmente la Compañía tiene contemplado celebrar un *joint venture* (contrato de coinversión) con uno de los desarrolladores de vivienda más grandes de Brasil para el desarrollo, construcción y venta de viviendas de interés social y nivel medio en dicho país. No existe certeza alguna que dicho *joint venture* (contrato de coinversión) se lleve a cabo. En un inicio, se anticipa que dicho *joint venture* representará una inversión de hasta US \$10 millones, así como el nombramiento inicial de un administrador de proyecto en dicho país.

Ventajas Competitivas

Desarrolladora de viviendas de rápido y mayor crecimiento en México

- Con base en las cifras de ventas trimestrales proporcionadas por las firmas desarrolladoras de Vivienda a la Bolsa Mexicana de Valores, la Compañía es la desarrolladora de viviendas más grande de México con 35,378 unidades vendidas en los últimos doce meses terminados el 30 de junio de 2005.
- Durante los últimos tres años (excluyendo a Beta) las unidades vendidas de la Compañía y la UAFIDA han crecido a una tasa de crecimiento anual compuesta de 70.9% y 126.3%, respectivamente (56.8% y 110%, respectivamente, pro forma por la adquisición de Beta).
- La adquisición de Beta expandió la plataforma regional de la Compañía, lo que le permitirá continuar entregando rentabilidad y crecimiento al expandir su presencia, con mínimas redundancias, en mercados clave como los del Estado de México, Monterrey y Tijuana.

Diversificación geográfica

- La Compañía considera que es uno de los desarrolladores de vivienda con mayor diversificación geográfica en el país, con 66 fraccionamientos en 25 ciudades ubicadas en 17 estados de la República Mexicana.
- La diversificación geográfica de la Compañía reduce su perfil de riesgo en comparación con otros competidores menos diversificados, lo que le permite resistir volatilidad regional, política y económica.
- La Compañía ofrece tanto viviendas de interés medio como de interés social, por lo que se considera como la desarrolladora de viviendas número uno en términos de casas vendidas en aproximadamente 60% de las ciudades en las que actualmente opera.
- La Compañía tiene contemplado celebrar *joint ventures* (contratos de coinversión) en el extranjero, sin embargo dichos *joint ventures* (contratos de coinversión) no tendrán el carácter de relevantes para la Compañía.

Procesos de negocios estandarizados

- La Compañía ha desarrollado y redefinido procesos de negocios a escala y estandarizados que le permiten incursionar con gran rapidez y eficiencia en nuevos mercados, mientras permanece como una de las desarrolladoras de viviendas más rentables de la industria.
- En el último año, la Compañía ha reducido en un 50% (aproximadamente a 4 meses) el tiempo que tarda en incursionar en una nueva ciudad, contado desde el momento en que se abren las oficinas hasta el momento en que cierra la primera venta de viviendas.

- La Compañía ha diseñado sistemas propios de tecnología de información que le permiten integrar y supervisar cada uno de los aspectos de sus operaciones, incluyendo adquisiciones de terrenos, procesos de construcción, nómina, compras, ventas, control de calidad, financiamientos, entregas, y mantenimiento.

Administración eficiente del capital de trabajo

- Los procesos estandarizados de la Compañía le permiten calcular de manera eficiente los tiempos de construcción y entrega de viviendas, así como los pagos a sus proveedores, reduciendo sus necesidades de endeudamiento y de capital de trabajo.
- La rotación de inventarios de la Compañía (es decir, el tiempo que tarda en construir y entregar una vivienda) es de menos de diez semanas para vivienda de interés social y menos de catorce semanas para vivienda media usando tecnología tradicional de bloque (cuatro semanas para vivienda de interés social, usando tecnología de molde).

Experiencia y compromiso de la administración

- Los ejecutivos actuales de la Compañía incluyen al fundador de la misma y cuentan con una experiencia promedio de 15 años en sus respectivas áreas de responsabilidad.
- La adquisición de Beta resultó en la adición de recursos clave de administración en los niveles de operación y administración.

Gobierno Corporativo

- La Compañía es la única desarrolladora de vivienda mexicana registrada en la SEC y listada en la NYSE.
- La Compañía ha adoptado un código de conducta de negocios y ética de conformidad con la *U.S. Sarbanes-Oxley Act of 2002* y disposiciones aplicables de la SEC y la NYSE.

Estrategia

Enfoque hacia alto crecimiento y oportunidades de márgenes altos:

- La Compañía busca identificar y conseguir oportunidades de negocio de alto crecimiento y alto margen de rentabilidad, por lo cual ha incrementado su presencia en el segmento medio de la vivienda.
- Homex busca posicionarse como el desarrollador número uno en cada ciudad en las que opera, así como iniciar actividades en mercados en desarrollo o satisfechos parcialmente por la competencia, de manera rápida y eficiente a fin de tomar ventaja de la creciente oferta de hipotecas de los sectores público y privado.

Reservas territoriales óptimas:

- La Compañía mantiene reservas territoriales de entre 24 y 30 meses de entrega futura de viviendas, de tal forma que se equilibra la satisfacción de la necesidad de contar con reserva territorial adicional para el crecimiento, con el hecho de minimizar el apalancamiento y evitar los inventarios de tierra excesivos.
- Por regla general, la Compañía adquiere grandes superficies de tierra a fin de distribuir la amortización de los costos de adquisición e infraestructura entre un gran número de viviendas, así como estar adelante de la competencia y crear economías de escala.

Posición financiera conservadora:

- La Compañía busca minimizar el apalancamiento, a fin de reducir sus riesgos asociados a las fluctuaciones en tasas de interés.
- Al obtener aprobación de créditos hipotecarios para sus clientes antes de iniciar la construcción de sus viviendas, reduce sus necesidades de capital de trabajo, y por ende incrementa su flexibilidad financiera así como su habilidad para responder ágilmente a las oportunidades del mercado.

Construyendo comunidades exitosas:

- Propiciamos lealtad a nuestra marca y brindamos valor y calidad a nuestros clientes efectuando donaciones de utilidad pública, como escuelas, centros sociales de atención, parques e iglesias, y proveemos servicios sociales a la comunidad.
- Nuestro objetivo es convertirnos tanto en el mejor empleador para nuestros empleados, ofreciendo entrenamiento y oportunidades educativas a los mismos, como en el mejor cliente para nuestros proveedores, al ofrecer alternativas de pago y oportunidades de crecimiento mutuo.

Como Localizarnos

- Homex es una sociedad anónima de capital variable constituida en 1998 conforme a las leyes de México. Sus oficinas principales están ubicadas en Andador Javier Mina 891-B, Colonia Centro Sinaloa, 80200 Culiacán, Sinaloa. El teléfono de Homex es el (667) 758-5800.

Acontecimientos Recientes

Los siguientes constituyen Acontecimientos Relevantes a partir del 31 de diciembre de 2004:

El 1 de julio de 2005, la Compañía adquirió a Controladora Casas Beta, S.A. de C.V., compañía que en base a sus unidades vendidas en 2004, ocupaba el sexto lugar en la industria de construcción de vivienda en México. Al término de la operación, Homex estima ser el desarrollador de vivienda más importante de México, con base en la utilidad de operación en una base pro forma para 2004. La transacción consistió en la adquisición de 184,175 acciones representativas del capital social de Controladora Casas Beta, S.A. de C.V. ("Beta"), representativas del 53.00% del capital social de Beta, seguida de una fusión entre Beta y la Compañía, subsistiendo ésta última (la "Fusión"). La transacción se estructuró con base en una valuación de Beta que representa un múltiplo de 5.4 veces el valor de empresa a UAFIDA del 2004 según las políticas contables de la Compañía. Esto se compara con la valuación de Homex considerando un múltiplo de 11.3 veces valor de empresa a UAFIDA, basado en el promedio del precio de cierre de Homex de los siete días previos a la fecha firma del contrato, 21 de abril de 2005, de \$44.41 por acción (ADR de US\$24.19).

La Compañía espera que su adquisición de Beta le permita alcanzar importantes economías de escala, así como una mayor expansión geográfica. Conjuntamente con Beta, la Compañía considera que detenta una participación del 7.8% del mercado de vivienda en México, con base en las unidades vendidas en 2004.

Asimismo, con dicha adquisición se fortaleció su presencia en los cuatro mercados más importantes de México: Estado de México, Guadalajara, Monterrey y Tijuana.

Al 30 de junio de 2005, Beta era propietaria de 12 fraccionamientos en construcción, en el Estado de México, Nuevo León, Baja California y la Ciudad de México, áreas que en conjunto representan aproximadamente el 28.7% de la población en México. Adicionalmente, al 30 de junio de 2005, Beta era propietaria de reservas de terreno de aproximadamente 4.6 millones de metros cuadrados, con capacidad para construir aproximadamente 23,300 viviendas de interés social y 6,200 viviendas medias. A la misma fecha, la Compañía también se encontraba en proceso de adquirir terrenos adicionales, con superficie total de aproximadamente 870,000 metros cuadrados, con una capacidad para construir aproximadamente 6,200 viviendas de interés social.

El precio de la adquisición de las acciones de Beta ascendió a la cantidad de Dls\$98,428,571, lo que equivale aproximadamente a Dls\$534.43 dólares por cada una de las acciones beta. Dicho precio de compra fue pagado en el momento en que se llevo a cabo el cierre de la Transacción.

Adicionalmente como resultado de la adquisición, la Compañía llevó a cabo un aumento de capital fijo mediante la emisión de 22,013,060 acciones, las cuales se emitieron a favor de los accionistas de Beta a razón de 134.780714 nuevas acciones de la Compañía por cada Acción Beta.

El precio total de compra de Beta fue de aproximadamente \$2,041.5 millones; un 53.0% de sus acciones por \$1,063.9 millones en efectivo, y el 47.0% restante mediante el intercambio de 22.0 millones de acciones de Homex, con un valor aproximado de \$977.6 millones. A la fecha de la adquisición, la Compañía obtuvo un financiamiento para tal efecto por \$1,081.0 millones. Posteriormente a la adquisición, Beta se fusionó a Homex, subsistiendo esta última como fusionante. Como resultado de la adquisición de Beta, los antiguos accionistas de Beta son propietarios de aproximadamente el 6.6% del capital social de Homex.

Beta era una empresa desarrolladora de vivienda localizada en el área de la Ciudad de México, un área concentrada en el sector de viviendas de interés social y nivel medio. Durante 2004, Beta vendió 11,055 casas, lo que representó un aumento en sus ventas del 79.5% respecto a 2003, adicionalmente, durante el periodo que finalizó el 30 de junio de 2005, Beta vendió 5,846 casas, lo que representó un aumento en sus ventas del 16.4% respecto a 2004.

Para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2004, Beta contaba con ingresos de \$2,497.7 millones, lo que representó un aumento del 51.4% respecto del año anterior. Los ingresos de Beta por el periodo que finalizó el 30 de junio de 2005 fueron de \$1,240.1 millones, lo que representó un aumento del 19.3% respecto del mismo periodo en 2004. Para 2004, el 97.0% de los ingresos de Beta eran atribuidos a las ventas de viviendas de interés social, mientras que el 3.0% restante se atribuía a la venta de viviendas residenciales. Para el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2005, el 100% de los ingresos de Beta se atribuía a la venta de viviendas de interés social.

Para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2004, Beta contaba con utilidad de operación de \$498.4 millones, lo que representó un aumento del 132.4% con respecto al año anterior. Por lo que respecta a su utilidad de operación para el periodo de seis meses que finalizó el 30 de junio de 2005, ésta fue de \$197.1 millones, lo que representó un aumento del 27.5% respecto al mismo periodo de 2004.

Para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2004, Beta contaba con utilidad neta de \$331.0 millones, lo que representó un aumento del 185.5% con respecto al año anterior. Por lo que respecta a su utilidad neta para el periodo de seis meses que finalizó el 30 de junio de 2005, ésta fue de \$152.7 millones, lo que representó un aumento del 57.4% respecto al mismo periodo de 2004.

Al 31 de diciembre de 2004, Beta contaba con una deuda de \$478.3 millones, lo que representó un aumento del 68.1% con respecto al 31 de diciembre de 2003. Por lo que respecta a su deuda para el periodo de seis meses que finalizó el 30 de junio de 2005, ésta fue de \$612.2 millones, lo que representó un aumento del 28.0% respecto al 30 de junio de 2004.

La siguiente tabla establece cierta información histórica y pro forma, que ilustra importantes beneficios que se esperan de la adquisición de Beta. La información pro forma muestra a las compañías fusionadas, tal y como si la adquisición de Beta hubiera tenido lugar el 1 de enero de 2004, y concilia cierta información financiera de Beta a las políticas contables de Homex.

	Homex 2004	Pro forma 2004 (1)	Homex , seis meses finalizados el 30 de junio de 2005	Pro forma seis meses finalizados el 30 de junio de 2005(1)
(miles de Pesos, exceptuando casas vendidas)				
Ventas Netas	5,369,428	7,720,212	2,863,328	4,079,188
Utilidad de Operación	1,192,749	1,620,010	616,501	813,634
Utilidad neta	723,181	856,867	390,797	455,275
Casas Vendidas	21,053	32,108	10,536	16,382

- (1) La información pro forma es derivada de Estados Financieros Consolidados pro forma, no auditados que se incluyen en este Prospecto.

Oferta de Bonos Internacional

El 28 de septiembre de 2005, la Compañía realizó una oferta de bonos en mercados internacionales por un monto de Dls\$250 millones a una tasa anual de 7.50%, a ser pagados el 28 de septiembre de 2015. Dichos Bonos incluían un derecho de intercambio por bonos registrados ante la SEC de los Estados Unidos de América que el 2 de enero de 2006, y de conformidad con el convenio de derechos de registro de estos documentos, dieron origen a una oferta de intercambio en la cual los bonos no registrados fueron intercambiados por bonos registrados y ofrecidos en los mismos términos de principal, tasa y vencimiento.

Firma de convenio de exclusividad para la operación de “Más Vivienda”

El 31 de octubre de 2005, la Compañía y la distribuidora de sociedades de inversión Más Fondos, S.A. de C.V., firmaron un convenio de exclusividad para la operación del programa “Más Vivienda”, inscrito dentro del programa “Ahorrasif” de la SHF, con la finalidad de promover el ahorro entre los clientes de la Compañía para generar un historial crediticio, y así calificar para la obtención de créditos destinados a la adquisición de vivienda con la Compañía.

Este programa tiene como objetivo ampliar la gama de opciones para los clientes de la Compañía que puedan demostrar voluntad y capacidad de pago de un crédito hipotecario, a través de la constancia en el ahorro. En este sentido, serán beneficiados principalmente los trabajadores no asalariados o aquellos que no perciben ingresos de manera recurrente, y también aquellas personas que pudiendo comprobar sus ingresos, desean mejorar su calificación crediticia.

Cambios en la Administración

El 29 de diciembre de 2005, el Comité de Compensación de la Compañía anunció la designación del Sr. Mario Alberto González Padilla como nuevo Director Corporativo de Finanzas, el señor González entrará en funciones a partir del 30 de enero de 2006 y reemplazará a Roberto Carrillo Herrera quien a la fecha se desempeña como Director de Finanzas interino de la Compañía en tanto el Sr. González asuma dicho cargo. El Sr. Carrillo fungió como Director Corporativo de Finanzas de Beta antes de su adquisición por parte de la Compañía y ha contribuido a la integración de las operaciones de ambas sociedades en la Fusión. El Sr. Carrillo continuará prestando sus servicios a la Compañía hasta finales de enero con la finalidad de apoyar a la transición del nuevo Director Corporativo de Finanzas.

Nueva Ley del Mercado de Valores

El 30 de diciembre de 2005 fue publicada en el Diario Oficial de la Federación la nueva Ley del Mercado de Valores, la cual entrará en vigor dentro de los 180 días siguientes a su publicación. La nueva ley introducirá cambios importantes al régimen previsto en la Ley del Mercado de Valores actualmente vigente, los cuales incluyen:

- el establecimiento del régimen aplicable a las sociedades anónimas promotoras de inversión (que representan una nueva forma de sociedad) que pretendan colocar sus acciones entre el público, el cual autorizaría a dichas sociedades a incluir en sus estatutos ciertas disposiciones generalmente aplicables a las inversiones en acciones con el fin de proteger los derechos de los accionistas minoritarios;
- la definición de las obligaciones a cargo de las personas que sean consejeros de las emisoras, incluyendo sus obligaciones de cuidado y lealtad para con la misma;
- el establecimiento de un mayor nivel de responsabilidad para los consejeros en relación con el desempeño de las operaciones de la emisora;
- la sustitución del comisario por el comité de auditoría, el comité de prácticas corporativas y los auditores externos, asignando a los mismos un conjunto definido de obligaciones en materia de vigilancia y gobierno corporativo;
- la inclusión de sanciones aplicables a los consejeros, a los funcionarios, a los accionistas titulares del 10% o más de las acciones de una emisora y a los auditores externos, las cuales están diseñadas para desmotivar la comisión de actos ilícitos; y
- la inclusión de disposiciones más claras en cuanto a los requisitos que deberán cumplirse para obtener autorización de la CNBV en relación con las ofertas públicas de compra y venta de valores y la estructura del capital social de las emisoras.

Para mayor información respecto de la adquisición de Beta, véase el Folleto Informativo relacionado con la fusión de Controladora Casas Beta, S.A. de C.V. ("Beta"), publicado con fecha 17 de junio de 2005 en la página electrónica de la BMV en la red mundial (Internet).

Información adicional correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al contenido del Reporte Anual de Homex, publicado con fecha 30 de junio de 2005 en la página electrónica de la BMV en la red mundial (Internet).

La Oferta Secundaria Global

Emisora	Desarrolladora Homex, S.A. de C.V.
Accionistas Vendedores	EIP Investment Holdings LLC BVBA, Eugenia Guakil Aben, Estrella Dabbah Kanan y Elaine Sandra Klineberg Craster.
Clave de pizarra	HOMEX.
Tipo de oferta	Oferta pública de venta secundaria realizada simultáneamente en México, los Estados Unidos y otros mercados diferentes de México. La Oferta en México se realizará a través de la BMV y la Oferta Internacional se realizará a través del NYSE.
Monto Total de la Oferta (incluyendo las Opciones de Sobreasignación)	Hasta \$2,680'688,894.20 millones, de los cuales \$670'172,397.76 millones de Pesos corresponden a la Oferta en México y \$2,010'516,496.44 millones de Pesos corresponden a la Oferta Internacional.
Número de Acciones ofrecidas en la Oferta Secundaria Global (incluyendo las Opciones de Sobreasignación)	Hasta 46'163,060 Acciones ofrecidas en venta por los Accionistas Vendedores.
Oferta en México (incluyendo la Opción de Sobreasignación en México)	Hasta 11'540,768 Acciones son ofrecidas en venta por los Accionistas Vendedores.
Oferta Internacional (incluyendo la Opción de Sobreasignación Internacional)	Hasta 34'622,292 Acciones, que pueden estar representadas por ADSs, cada uno de los cuales ampara seis (6) Acciones, ofrecidos en venta por los Accionistas Vendedores. En su caso los ADSs estarán amparados a su vez por ADRs emitidos por J.P. Morgan Chase Bank en su carácter de depositario de los ADSs. Los ADRs son títulos representativos de ADSs, equiparables a los títulos representativos de Acciones. El número de Acciones y de Acciones y/o ADSs objeto de la Oferta en México y la Oferta Internacional, respectivamente, puede variar una vez finalizada la Oferta Secundaria Global debido a la redistribución de Acciones y ADSs entre el intermediario Colocador en México en México y el Intermediario Internacional. Para una descripción más detallada del contrato entre el Intermediario Colocador en México en México y el Intermediario Internacional, véase la sección "Plan de Distribución".
Precio de Oferta:	El Precio de Oferta es de \$58.07 por Acción. El precio de oferta de los ADSs es de \$33.00 Dólares por ADSs, que es el equivalente en Dólares del precio de oferta de Acciones, ajustado para reflejar la proporción de seis (6) Acciones por cada ADS, al tipo de cambio de

\$10.5589 por Dólar (tipo de cambio usado para solventar obligaciones denominadas en moneda extranjera pagaderas en la República Mexicana publicado en el Diario Oficial de la Federación el 20 de enero de 2006.

Las Acciones estarán amparadas por uno o varios títulos que se mantendrán en depósito en INDEVAL.

Fecha de la Oferta 20 de enero de 2006.

Fecha de Registro 20 de enero de 2006.

Fecha de Liquidación 25 de enero de 2006.

Forma de Liquidación Las Acciones materia de la Oferta en México se liquidarán en efectivo.

Opciones de Sobreasignación Los Accionistas Vendedores han otorgado al Intermediario Colocador Líder en México y a el Intermediario Internacional opciones para adquirir hasta 1'417,990 Acciones en la Oferta en México y hasta 4'253,964 Acciones, que pueden estar representadas por ADSs en la Oferta Internacional, respectivamente, durante un periodo de treinta (30) días siguientes a la Fecha de la Oferta y por una sola vez, para cubrir asignaciones en exceso en la Oferta en México y la Oferta Internacional, respectivamente.

Para una descripción detallada del mecanismo aplicable a las Opciones de Sobreasignación, véase la sección "Plan de Distribución".

A menos que se indique lo contrario, toda la información incluida en este Prospecto supone que el Intermediario Colocador Líder en México y el Intermediario Internacional no ejercerán las Opciones de Sobreasignación.

Restricciones de venta Los Accionistas Vendedores y la Compañía se han obligado a que, durante un plazo de 180 días contados a partir de la fecha de este Prospecto, no ofrecerán ni venderán, y tampoco se obligarán a vender, ni anunciarán o inscribirán una oferta de Acciones, ADSs o de otras acciones representativas del capital de Homex o de títulos convertibles en cualesquiera de los anteriores sin el consentimiento previo y por escrito del Intermediario Colocador Líder en México y el Intermediario Internacional. Para mayor información con respecto a esta restricción, véase la sección "Plan de Distribución".

Capital social Antes y después de la Oferta Secundaria Global, el capital fijo, suscrito y pagado de la Compañía ascenderá a \$425,443,102.62, representado por un total de 335,869,550 Acciones. No hay en circulación acciones correspondientes al capital variable, ya sea antes o después de la Oferta Secundaria Global. Las Acciones objeto de la Oferta en México y las Acciones, que pueden estar representadas por ADSs objeto de la Oferta Internacional representan respectivamente el 3.01% y el 9.04% de las Acciones en que se divide el capital social de Homex, sin incluir las opciones de sobreasignación. La Oferta Secundaria Global no implica modificación alguna en el capital social de la Compañía.

Las Acciones materia de la Oferta Secundaria Global sin ejercicio de las Opciones de Sobreasignación representan el 12.06% del capital social y suponiendo el ejercicio de las mismas, representan el 13.74% de dicho capital.

La Compañía no percibirá cantidad alguna como resultado de la Oferta Secundaria Global. A su vez, después de la Oferta Secundaria Global, ninguno de los accionistas de la Compañía tendrá el 51% de las acciones representativas del capital social, lo cual resulta en que ninguno de éstos sea propietario de manera individual del control de la Compañía. Sin embargo, ciertos accionistas serán propietarios de bloques importantes.

Política de Dividendos La Compañía no ha pagado dividendos desde su constitución y actualmente no tiene previsto pagar dividendos. Para una descripción de los factores que la Compañía podría tomar en consideración en el futuro antes de adoptar una política de dividendos, véase la sección “Política de Dividendos”.

Derechos de Voto Las Acciones materia de la oferta son acciones ordinarias y, en consecuencia, confieren derechos de voto plenos. Cada Acción confiere a su tenedor el derecho a un voto en las asambleas de accionistas de Homex. Para mayor información, véase la sección “Estatutos Sociales y Otros Convenios — Dividendos”.

Posibles Adquirentes Las Acciones podrán ser adquiridas por personas físicas y morales mexicanas y extranjeras, incluyendo instituciones de crédito, casas de bolsa, instituciones y sociedades mutualistas de seguros, instituciones de fianzas, organizaciones auxiliares de crédito, sociedades de inversión, sociedades de inversión especializadas en fondos para el retiro, y fondos de pensiones y jubilaciones del personal y primas de antigüedad.

- Autorización**..... La CNBV autorizó la Oferta Secundaria Global mediante oficio No. 153/15732/2006 de fecha 13 de enero de 2006.
- Listado**..... Las Acciones se encuentran inscritas en las Secciones de Valores y Especial del RNV, y cotizan en la BMV bajo la clave de pizarra "HOMEX". Además, las Acciones y en su caso los ADSs se inscribieron en el NYSE, donde cotizan bajo la clave de pizarra "HXM". Actualmente Homex no tiene previsto solicitar la inscripción de las Acciones o ADSs en ningún otro mercado extranjero.
- Régimen fiscal** El régimen fiscal aplicable a la enajenación de Acciones a través de la BMV para personas físicas y morales residentes en México y/o en el extranjero está previsto en los artículos 24, 60, 109, 154, 190 y demás relativos de la LISR y de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente para 2005.
- Bases para la determinación del precio**.... Las bases para la determinación del Precio de Oferta incluyen, entre otras, el historial operativo, la situación financiera actual, las expectativas futuras, los mercados y la administración de la Compañía, la situación financiera y las expectativas del sector en el que opera la Compañía y las condiciones generales de los mercados de capital, incluyendo la valuación de otras empresas similares a la Compañía.
- Múltiplos de colocación**..... El Intermediario Colocador Líder en México calculó los múltiplos (i) de Homex, considerando el Precio de Oferta y los estados financieros de Homex al 30 de septiembre de 2005, y (ii) del sector y el mercado, con base en la información financiera presentada a la BMV al 30 de septiembre de 2005 y precios de cierre en la BMV al 19 de enero de 2006.

Múltiplos de colocación

	A la fecha de la Oferta Secundaria Global
Homex⁽¹⁾:	
Precio/utilidad.....	20.30
Precio/valor en libros.....	3.56
Valor Compañía/UAFIDA.....	12.33
Sector⁽²⁾:	
Precio/utilidad.....	16.34
Precio/valor en libros.....	3.13
Valor Compañía /UAFIDA.....	10.54
Mercado⁽³⁾:	
Precio/utilidad.....	15.40
Precio/valor en libros.....	3.01
Valor Compañía /UAFIDA.....	9.38

-
- (1) Calculado por el Intermediario Colocador Líder en México, considerando el Precio de Oferta, el número de acciones en circulación y los estados financieros al 30 de septiembre de 2005.
 - (2) Calculado por el Intermediario Colocador Líder en México con base en la información disponible del sector en la BMV al 19 de enero de 2006 y sólo por empresas que cotizan en dicho mercado bursátil.
 - (3) Calculado por el Intermediario Colocador Líder en México con información disponible de la BMV al 19 de enero de 2006.

Intermediario Colocador Líder en México

Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Integrante del Grupo Financiero Banamex.

Intermediario Internacional

Citigroup Global Markets Inc.

Resumen de la Información Financiera Consolidada y Datos de Operación

El resumen de la información financiera consolidada debe leerse en conjunto con los estados financieros consolidados de la Compañía y las notas a los mismos, y con las explicaciones contenidas en la sección "Comentarios y Análisis de la Administración Sobre la Situación Financiera y los Resultados de Operación" que se incluyen en este Prospecto, y está sujeto a la información detallada contenida en dichos estados financieros y comentarios. Salvo la información por razón financiera, porcentaje, acción y por operación, las demás cantidades están expresadas en miles de Pesos constantes al 30 de junio de 2005. Estas cifras no incluyen a Beta. La información financiera con revisión limitada al 30 de junio de 2005 fue revisada por los auditores, quienes emitieron su opinión en términos del Anexo D del presente Prospecto. La información financiera pro forma al 31 de diciembre de 2004 y al 30 de junio de 2005, consiste principalmente en la aplicación de procedimientos de revisión analítica a diferentes elementos de los estados financieros, en entrevistas con funcionarios de la compañía que tienen responsabilidad sobre asuntos financieros y contables, en la lectura de actas de asamblea y de juntas de consejo, y en comprender el sistema establecido para la preparación de los estados financieros intermedios, dicha información financiera fue preparada por la Compañía y revisada por los auditores, quienes no emitieron opinión al respecto. La información Financiera al 30 de septiembre de 2005 y 2004 y sus respectivos comentarios, fueron preparados por la compañía y se adjuntan al presente Prospecto como Anexo B.

La información financiera de Beta contenida dentro del prospecto y sus respectivos anexos es incluida con fines informativos. En relación con la fusión de Controladora Casas Beta, S.A. de C.V. como sociedad fusionada y Desarrolladora Homex, S.A. de C.V. como sociedad fusionante existe un folleto informativo publicado con fecha 17 de junio de 2005 en la página electrónica www.bmv.com.mx con información financiera pro forma a marzo de 2005 y su respectiva opinión del auditor.

	Seis meses al 30 de junio de		Al 31 de diciembre de		
	2005	2004	2004	2003	2002
(En miles de Pesos, excepto número de acciones y razones financieras)					
Estado de Resultados					
Ventas Netas	2,863,328	1,990,806	5,369,428	2,942,067	1,372,113
Costos	1,972,835	1,363,267	3,738,718	2,104,408	961,584
Utilidad Bruta	890,493	627,539	1,630,710	837,659	410,529
Gastos de Administración y Ventas	273,992	186,586	437,961	269,526	169,330
Utilidad de Operación	616,501	440,953	1,192,749	568,133	241,199
Otros ingresos (gastos)	16,623	46,221	43,486	78,668	-1,785
Costo Integral de financiamiento neto	68,545	57,366	161,286	128,907	150,880
Utilidad antes de impuestos y PTU	564,579	429,808	1,074,949	517,894	88,534
Impuesto Sobre la Renta	173,782	133,192	343,157	185,269	54,185
PTU	---	1,501	8,611	279	1,580
Utilidad Neta Consolidada	390,797	295,115	723,181	332,346	32,770
Utilidad neta mayoritaria	394,849	295,875	714,022	326,987	31,390
Utilidad Neta (pérdida) minoritaria	-4,052	-760	9,159	5,359	1,380
Número promedio de acciones en circulación en miles	313,856	249,962	281,997	241,521	191,896
UPA	1.26	1.18	2.53	1.35	0.16

	Seis meses al 30 de junio de		Al 31 de diciembre de		
	2005	2004	2004	2003	2002
	(En miles de Pesos, excepto razones financieras y porcentajes)				
Información del Balance General					
Efectivo e inversiones temporales	405,555		516,500	222,458	69,349
Cuentas por cobrar	3,782,471		3,203,752	1,864,249	1,283,045
Total Activo Circulante	6,683,669		5,953,400	3,142,448	1,724,579
Terrenos para futuros desarrollos	663,065		509,294	242,443	88,742
Maquinaria y Equipo	261,219		254,072	57,863	27,385
Total de Activo	7,680,001		6,845,673	3,488,320	1,851,107
Prestamos de Instituciones Financieras	1,117,348		401,276	679,079	421,390
Total del Pasivo Circulante	2,721,352		2,207,402	1,749,362	703,927
Prestamos de Instituciones Financieras a largo plazo	47,167		161,800	---	---
Acreedores por adquisición de terrenos (Largo Plazo)			20,300	---	---
Total Pasivo Largo Plazo	751,577		821,996	359,176	200,719
Total Pasivo	3,472,929		3,029,398	2,108,538	904,646
Capital Social	219,398		219,398	175,096	169,150
Total Capital Contable	4,207,072		3,816,275	1,379,782	946,460
Otra Información Financiera					
Depreciación	25,877	5,058	24,498	11,182	6,843
Margen Bruto	31.1%	31.5%	30.4%	29.5%	29.5%
Margen Operativo	21.5%	22.1%	22.2%	19.3%	17.6%
Margen Neto	13.8%	14.9%	13.3%	11.1%	2.3%
Otra Información Financiera					
UAFIDA	659,001	492,232	1,260,733	657,983	246,257
Deuda Neta	758,960		46,576	456,620	352,041
Razón de Prestamos de instituciones financieras entre Capital Contable	27.7%		15.3%	49.2%	44.5%
Razón de prestamos de instituciones financieras entre Activo Total	15.2%		8.5%	19.5%	22.8%
Razón de intereses pagados entre Utilidad antes de impuestos y PTU	5.9	7.0	8.0	4.4	0.7
Intereses Pagados	95,818	61,840	133,601	118,978	133,244

	Seis meses al 30 de junio de		Información anual al 31 de diciembre de		
	2005	2004	2004	2003	2002
Casas Vendidas					
Casas de Interés Social (en unidades)	9,284	7,645	19,141	12,933	7,206
Casas de Interés Medio (en unidades)	1,252	443	1,912	463	---
Total de Unidades	10,536	8,088	21,053	13,396	7,206
Casas de Interés Social como Porcentaje de las Unidades Vendidas	88.1%	94.5%	90.9%	96.5%	100.0%
Casas de Interés Medio como Porcentaje de las Unidades Vendidas	11.9%	5.5%	9.1%	3.5%	0.0%
Total	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
Precio Promedio					
De Casas de Interés Social (en miles de Pesos)	234.0	225.0	219.0	205.0	190.0
De Casas de Interés Medio (en miles de Pesos)	551.0	695.0	613.0	639.0	0.0
Precio Promedio Ponderado (en miles de Pesos)	272.0	246.0	225.0	255.0	220.0
Ventas Netas					
Casas de Interés Social (en miles de Pesos)	2,173,900	1,682,934	4,197,926	2,646,226	1,372,113
Casas de Interés Medio (en miles de Pesos)	689,428	307,872	1,171,502	295,841	---
Total Ventas Netas (en miles de Pesos)	2,863,328	1,990,806	5,369,428	2,942,067	1,372,113
Casas de Interés Social como Porcentaje de las Ventas Netas	75.9%	84.5%	78.2%	89.9%	100.0%
Casas de Interés Medio como Porcentaje de las Ventas Netas	24.1%	15.5%	21.8%	10.1%	0.0%
Total	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

FACTORES DE RIESGO

Salvo por la información incorporada en el capítulo, la información correspondiente a este apartado se incorpora por referencia al contenido del Reporte Anual y a la información disponible en la Bolsa Mexicana de Valores.

Los inversionistas deben considerar cuidadosamente los siguientes factores de riesgo, además del resto de la información incluida o citada en este Prospecto, antes de tomar la decisión de invertir en las Acciones. Además, cabe la posibilidad de que las operaciones de la Compañía se vean afectadas por otros riesgos que la misma desconoce o no considera significativos actualmente.

Riesgos generales relacionados con las actividades de la Compañía

La disminución de los créditos hipotecarios otorgados por las entidades financieras del sector público, de los cuales depende la Compañía, o los retrasos en el desembolso de dichos créditos, podrían dar como resultado una disminución en las ventas e ingresos de la Compañía.

La industria de la construcción de vivienda se ha caracterizado y se sigue caracterizando por la poca disponibilidad de financiamiento hipotecario. Históricamente, la poca disponibilidad de financiamiento ha restringido la construcción de vivienda y contribuido al actual déficit de vivienda de interés social. Prácticamente todo el financiamiento para la compra de vivienda de interés social proviene de entidades del sector público tales como:

- el INFONAVIT, que se financia principalmente a través de deducciones obligatorias a los salarios de los trabajadores del sector privado,
- el FOVISSSTE, que se financia principalmente a través de deducciones obligatorias a los salarios de los trabajadores del sector público, y
- las instituciones hipotecarias del sector público tales como la SHF, que se financian tanto a través de fondos propios como de fondos aportados por el Banco Mundial y el Banco de México.

Para mayor información con respecto a dichas entidades, véase la sección “La Industria Nacional de la Vivienda”.

La disponibilidad de financiamiento y el volumen de los créditos hipotecarios otorgados por dichas entidades son limitados y pueden variar de un año a otro.

Las citadas entidades del sector público cuentan con amplias facultades discrecionales en cuanto a la asignación y las fechas de desembolso de los créditos hipotecarios de la Compañía. La Compañía depende de la disponibilidad de financiamiento hipotecario de parte de dichas entidades para llevar a cabo la mayoría de sus ventas de vivienda de interés social, que en 2004 representaron 78.2% de los ingresos y 67.6% de la utilidad de operación de la Compañía, así como el 75.9% de sus ingresos y 53.8% de su utilidad de operación para el primer semestre de 2005.

Por tanto, los resultados financieros de la Compañía se ven afectados por las políticas y los procedimientos administrativos del INFONAVIT, el FOVISSSTE y la SHF, así como por la política del gobierno en materia de vivienda. La disponibilidad de financiamiento hipotecario proporcionado por dichas entidades se ha incrementado sustancialmente durante los últimos tres años en comparación con los niveles históricos. En base a los resultados emitidos por Softec, S.C. de 2001 a 2004, el financiamiento hipotecario aumentó 56.4%. No obstante, las políticas futuras del gobierno en materia de financiamiento para vivienda podrían limitar u ocasionar retrasos en la disponibilidad de financiamiento hipotecario de parte de dichas entidades, o instituir cambios en los procedimientos a través de los cuales dichas entidades otorgan créditos hipotecarios, en la asignación geográfica de créditos hipotecarios por parte del INFONAVIT u otros cambios que podrían dar como resultado una disminución en las ventas e ingresos de la Compañía .

Además, en 2001 la Compañía sufrió retrasos de hasta tres meses en los desembolsos de créditos hipotecarios otorgados para la compra de viviendas financiadas por el INFONAVIT. Como resultado del cambio de administración presidencial tras las elecciones celebradas en 2000, y del consiguiente cambio en la administración del INFONAVIT, dicha entidad suspendió el procesamiento de créditos hipotecarios hasta después del nombramiento de su nuevo director general. Aun cuando la Compañía no ha vuelto a enfrentar este tipo de retrasos desde 2001, existe la posibilidad de que se presenten retrasos a finales de 2006 y principios de 2007 como consecuencia de la próxima elección presidencial que se llevara a cabo en 2006. Si las operaciones de las entidades del sector público se vieran afectadas por cualquier causa, las ventas e ingresos de la Compañía podrían verse disminuidas.

Las disminuciones o retrasos en la disponibilidad de financiamientos a través del INFONAVIT, el FOVISSSTE, la SHF u otras entidades, así como el aumento significativo en la competencia para obtener financiamiento de parte de dichas entidades, podrían dar como resultado una disminución en las ventas e ingresos de la Compañía. Dichas entidades podrían dejar de otorgar financiamiento a los niveles actuales o en las regiones donde la Compañía ha establecido o tiene posibilidad de establecer una importante presencia. Para mayor Información, véase el factor de riesgo “La SHF limitará la cantidad de los financiamientos proporcionados a las instituciones de banca múltiple y SOFOLES para el otorgamiento de créditos hipotecarios individuales, lo cual podría dar como resultado una disminución en las ventas e ingresos de la Compañía.”

La desaceleración de la economía nacional podría limitar la disponibilidad de financiamiento de parte del sector privado, el cual es esencial para las operaciones de vivienda media, lo que a su vez podría dar como resultado una disminución las ventas e ingresos de la Compañía.

Una de las principales estrategias de la Compañía consiste en ampliar las operaciones en el mercado de vivienda media. El aumento de dichas operaciones depende de entidades financieras del sector privado tales como instituciones de banca múltiple y SOFOLES, que otorgan la mayor parte de los créditos hipotecarios para la compra de vivienda media. En el pasado, la disponibilidad de créditos hipotecarios del sector privado para la compra de vivienda media estuvo sumamente limitada debido a la volatilidad de la economía mexicana, al nivel de liquidez y estabilidad del sector bancario y a la mayor regulación de dicho sector, con la consiguiente adopción de criterios estrictos para el otorgamiento de créditos. De 1995 a 2001, prácticamente no hubo disponibilidad de créditos hipotecarios bancarios en el país. Como resultado de la mejoría en la situación económica y el aumento en la demanda de parte de los consumidores, a partir de 2002 las entidades financieras del sector privado han incrementado gradualmente sus operaciones de financiamiento hipotecario. Sin embargo, el volumen de créditos hipotecarios del sector privado para la compra de vivienda media podría dejar de aumentar o podría disminuir en comparación con los niveles actuales. Para mayor información, véase la sección “Factores de Riesgo”- “La SHF limitará la cantidad de los financiamientos proporcionados a las instituciones de banca múltiple y SOFOLES para el otorgamiento de créditos hipotecarios individuales, lo cual podría dar como resultado una disminución en las ventas e ingresos de la Compañía”.

La SHF limitará la cantidad de los financiamientos proporcionados a las instituciones de banca múltiple y SOFOLES para el otorgamiento de créditos hipotecarios individuales, lo cual podría dar como resultado una disminución en las ventas e ingresos de la Compañía.

La SHF es una institución de banca de desarrollo que otorga créditos hipotecarios a instituciones de crédito y SOFOLES, a fin de que éstas otorguen créditos hipotecarios individuales para vivienda de interés social y vivienda media. Históricamente, la SHF ha financiado créditos por una cantidad aproximada de 500,000 UDIs por vivienda. Sin embargo, a partir del 1 de enero de 2005 la SHF dejó de otorgar créditos para la compra de viviendas de precio superior a 150,000 UDIs, y en lugar de ello otorga apoyos crediticios y garantías para las instituciones de banca múltiple y las SOFOLES, apoyando así las operaciones de estas últimas de captación de recursos mediante colocación pública de instrumentos de deuda. Las instituciones de crédito y las SOFOLES podrían verse en la imposibilidad de recaudar capital suficiente para contrarrestar la reducción del financiamiento previamente otorgado por la SHF, por lo que dicha reducción podría dar como resultado una disminución en las ventas e ingresos de la Compañía.

Los resultados de operación de la Compañía están sujetos a estacionalidad.

La industria de la vivienda de interés social está sujeta a una fuerte estacionalidad a lo largo del año, debido principalmente a los ciclos operativos y de otorgamiento de créditos del INFONAVIT y el FOVISSSTE. Los programas, presupuestos y cambios en las políticas de dichas entidades se aprueban durante el primer trimestre del año. Los pagos de viviendas por parte de dichas entidades son muy lentos a principios del año, se incrementan gradualmente en el segundo y tercer trimestres, y se aceleran durante el cuarto trimestre. La Compañía construye y vende sus viviendas de interés social de acuerdo con la estacionalidad de este ciclo debido a que la Compañía no comienza a construir viviendas sino hasta que alguna de dichas entidades se ha comprometido a otorgar créditos hipotecarios para un determinado fraccionamiento. Por lo tanto, la Compañía tiende a reconocer niveles de ingresos mucho más altos, en el tercer y cuarto trimestres, y los niveles de endeudamiento tienden a ser más altos en el primer y segundo trimestres. La Compañía prevé que los resultados de operación trimestrales y los niveles de endeudamiento futuros continuarán experimentando fluctuaciones de un trimestre a otro.

El aumento en los precios de los terrenos podría dar como resultado un incremento en el costo de ventas de la Compañía y una disminución en sus utilidades.

El crecimiento futuro depende en gran medida de la capacidad para seguir adquiriendo terrenos a un costo razonable. En la medida en que un mayor número de desarrolladores incursione o amplíe sus operaciones en el mercado mexicano de la construcción de vivienda, los precios de los terrenos podrían aumentar en forma significativa y la disponibilidad de terrenos adecuados podría disminuir como resultado del aumento en la demanda o la disminución en la oferta. El aumento resultante en los precios de los terrenos podría dar como resultado un incremento en el costo de ventas y una disminución en las utilidades. La Compañía podría verse en la imposibilidad de seguir adquiriendo terrenos adecuados a precios razonables en el futuro.

El aumento en los precios de las materias primas podría dar como resultado un incremento en el costo de ventas de la Compañía y una disminución en sus ingresos.

Las materias primas que la Compañía utiliza en la construcción de vivienda incluyen concreto, bloques de concreto, acero, ladrillos, ventanas, puertas, tejas y material de plomería. El aumento en los precios de las materias primas, incluyendo cualquier aumento derivado de la escasez, el pago de aranceles, la imposición de restricciones o las fluctuaciones en el tipo de cambio, podría dar como resultado un incremento en el costo de ventas y una disminución en las utilidades netas si la Compañía se viera en la imposibilidad de aumentar sus precios. Los precios de las materias primas podrían aumentar en el futuro.

La Compañía reconoce los ingresos por la venta de viviendas conforme al método de porcentaje de avance de obra ejecutada, antes de recibir ingresos en efectivo, por lo que si las ventas no se realizan, podría dar como resultado una diferencia negativa en el efectivo correspondiente a los ingresos previamente reconocidos y, en consecuencia, la necesidad de realizar ajustes.

De conformidad con los PCGA Mexicanos y los usos de la industria, la Compañía reconoce los ingresos por la venta de viviendas utilizando el método contable de porcentaje de avance de obra ejecutada, el cual exige que se reconozcan los ingresos a medida en que se incurre en los costos de construcción. La Compañía no recibe el producto de dichas ventas sino hasta la entrega de las viviendas. En consecuencia, existe el riesgo de que no se reciba el efectivo correspondiente a los ingresos previamente reconocidos para efectos contables, si una determinada venta no llega a realizarse.

La disminución en la disponibilidad de créditos puente y de fondos suministrados con la asistencia de la SHF, que representan una fuente secundaria de financiamiento para las operaciones de desarrollo de vivienda, podrían limitar la capacidad de la Compañía para lograr los niveles de crecimiento proyectados.

En México, en la industria de la vivienda, la mayor parte de las operaciones de desarrollo y construcción se financian principalmente a través de créditos puente garantizados con hipotecas sobre terrenos y fraccionamientos en proceso de construcción. Además, la SHF, a través de las instituciones de banca múltiple y las SOFOLES, ha sido una fuente importante de créditos puente para el desarrollo de vivienda. A

partir del 1 de septiembre de 2004, la SHF únicamente otorga créditos puente para viviendas con un valor aproximado de hasta 166,667 UDIs aproximadamente. En lugar de otorgar créditos puente para viviendas de valor superior (de aproximadamente hasta 500,000 UDIs), la SHF otorga garantías para apoyar los esfuerzos de las instituciones de banca múltiple y SOFOLES en materia de captación de recursos para el otorgamiento de créditos puente para la construcción de vivienda. Por lo tanto, los créditos para construcción financiados por la SHF han disminuido sustancialmente.

A pesar de que actualmente financiamos nuestras operaciones de desarrollo y construcción principalmente a través de capital de trabajo y un programa de certificados bursátiles de corto plazo, también hemos utilizado, y en el futuro podríamos utilizar, créditos puente con garantía como una fuente alterna de financiamiento. Si la disponibilidad de créditos puente llegara a disminuir sustancialmente, la capacidad para planear nuevos fraccionamientos y la capacidad para continuar las operaciones de construcción podría verse limitada, y las operaciones de la Compañía podrían verse disminuidas considerablemente.

En el futuro, la Compañía podría llegar a utilizar créditos puente como fuente de financiamiento para la planeación y construcción de nuevos fraccionamientos a fin de lograr los niveles de crecimiento proyectados. Este tipo de financiamiento podría dejar de existir o volverse inaccesible en términos razonables.

La pérdida de ejecutivos clave podría afectar las operaciones de la Compañía.

La administración y las operaciones dependen en gran medida de la colaboración de un reducido número de ejecutivos clave, incluyendo al señor Eustaquio Tomás De Nicolás Gutiérrez, Presidente del Consejo de Administración, y Gerardo De Nicolás Gutiérrez, Director General. La Compañía no tiene celebrados contratos de trabajo ni convenios de no competir con dichas personas, ni cuenta con seguros de vida con respecto a sus ejecutivos clave. En virtud de que dichas personas conocen perfectamente la industria y las operaciones, y cuentan con una gran experiencia dentro de la misma, consideramos que nuestros resultados futuros dependerán de los esfuerzos de dichas personas y, por lo tanto, el que alguna de ellas deje de prestar sus servicios, por cualquier causa, podría afectar las operaciones de la Compañía.

La competencia de otros constructores de vivienda podría dar como resultado una disminución en las ventas e ingresos de la Compañía.

La industria de desarrollo de vivienda en México es sumamente competitiva. Los principales competidores incluyen a Corporación GEO, S.A. de C.V., Consorcio ARA, S.A. de C.V., URBI Desarrollos Urbanos, S.A. de C.V., SARE, S.A. de C.V., y Grupo SADASI, S.A. de C.V.. La capacidad de la Compañía para mantener los niveles actuales de venta de viviendas depende en cierta medida de las condiciones de la competencia, incluyendo la competencia en precios, la competencia para obtener financiamiento hipotecario y competencia para adquirir terrenos disponibles. Es probable que dicha competencia continúe o se intensifique, y las condiciones de dicha competencia podrían impedir nuestro objetivo de incrementar nuestros volúmenes de ventas, o incluso reducir nuestras ventas y los ingresos correspondientes.

Las reformas a los reglamentos en materia de construcción y de uso de suelo a los que esta sujeta la Compañía podrían ocasionar retrasos en la construcción, dando como resultado un aumento en los costos de la Compañía.

La industria de la vivienda está sujeta a un gran número de reglamentos en materia de construcción y uso de suelo cuya aplicación compete a diversas autoridades federales, estatales y municipales. Dichas autoridades regulan y supervisan las operaciones de adquisición de terrenos, el desarrollo y la construcción de infraestructura y viviendas, y algunas de las operaciones celebradas con clientes. Para mayor información, véase la sección "La Compañía — Regulación". En México, los costos relacionados con la obtención de permisos de construcción y uso de suelo, los pagos de derechos e impuestos de adquisición y desarrollo, los pagos de derechos para la contratación de servicios públicos y los gastos de escrituración de las nuevas viviendas, son mucho más altos que en otros países y varían significativamente de una región a otra. La Compañía está obligada a obtener autorizaciones de un gran número de autoridades federales, estatales y municipales para poder realizar sus operaciones. Los cambios en el entorno local, en las leyes o en reglamentos aplicables pueden hacer necesaria la modificación de las autorizaciones otorgadas o la obtención de autorizaciones adicionales, o bien, la modificación de los procesos y

procedimientos necesarios para cumplir con las mismas. Estos factores podrían ocasionar retrasos en la construcción, dando como resultado un aumento en costos.

Las leyes y reglamentos en materia ambiental a que está sujeta la Compañía podrían sufrir reformas y afectar las operaciones, dando como resultado un aumento en sus costos.

Las operaciones de la Compañía están sujetas a leyes y reglamentos federales, estatales y municipales en materia ambiental. Las reformas a las leyes y reglamentos vigentes, o la interpretación más estricta de dichas leyes y reglamentos, podrían afectar las operaciones de la Compañía, dando como resultado un aumento en costos.

Los fraccionamientos en proceso de construcción, que no están asegurados, podrían sufrir siniestros, ocasionando pérdidas significativas a la Compañía.

Por lo general, a menos que el proveedor del financiamiento para la construcción de un determinado fraccionamiento lo exija, la Compañía no contrata cobertura de seguros para sus fraccionamientos en proceso de construcción. En el supuesto de que alguno de los fraccionamientos no asegurados sufra algún siniestro, la Compañía podría registrar pérdidas sustanciales

Las Contingencias mencionadas en los estados financieros de la Compañía podrían tener un resultado adverso en la situación financiera de la Compañía.

Los estados financieros dictaminados al 31 de diciembre de 2004 y los estados financieros al 30 de junio de 2005 dictaminados por auditor externo de la Compañía reflejan en sus notas contingencias que en determinado momento podrían tener un resultado adverso en la situación financiera de la Compañía.

La disminución de las distribuciones pagadas a la Compañía por sus subsidiarias operativas podría limitar su capacidad para pagar dividendos y hacer frente a sus pasivos.

La Compañía es una sociedad controladora que no tiene operaciones ni activos significativos salvo por las acciones representativas del capital social de las subsidiarias en las que participa como accionista mayoritario. La Compañía depende de que sus subsidiarias le distribuyan fondos suficientes para cubrir prácticamente todo el flujo interno de efectivo, incluyendo el flujo de efectivo necesario para pagar dividendos y pasivos. En virtud de lo anterior, el flujo de efectivo se vería afectado si la Compañía no recibiera dividendos y otros ingresos de parte de sus subsidiarias. La capacidad de sus subsidiarias para pagarle dividendos u otras transferencias a la Compañía está sujeta a limitaciones legales. Dicha capacidad también puede estar limitada por los contratos de crédito celebrados por dichas subsidiarias.

Riesgos Relacionados con la fusión de Beta

La Compañía podría no alcanzar los beneficios esperados de la Fusión con Beta, así como la integración de las operaciones de Beta con Homex podría traer retos importantes.

El 1 de julio de 2005, la Compañía adquirió Beta, la cual fue fusionada a la Compañía. El éxito de esta fusión depende de la habilidad de la Compañía para concretar oportunidades de crecimiento y generar sinergias, mediante la integración oportuna y precisa con Beta. La Compañía se enfrenta a retos significativos en la integración de procedimientos, y la retención del personal clave de Beta. El proceso de integración es complejo, por lo que los equipos administrativos deben dedicar un esfuerzo importante a esta tarea. La pérdida de empleados clave, la disminución de utilidad, contratiempos en el desarrollo del negocio, o bien en una inconsistencia en los estándares, controles, formas de cumplimiento, información, procedimientos y políticas podrían afectar de manera negativa la capacidad de la Compañía en su relación con clientes, proveedores, empleados y otras personas relacionadas con el negocio; o bien, para el logro anticipado de los beneficios de la fusión, y el manejo del negocio con márgenes de utilidad iguales a los que existían con anterioridad a la fusión.

Las prácticas financieras y comerciales de Beta deberán ser alineadas con las de Homex. Adicionalmente, la integración de la mayoría de los empleados de Beta a Homex es necesaria. Como resultado de este proceso de integración, y en base a la existencia de políticas de contratación y compensación distintas entre Homex y Beta, diversas contingencias fiscales, laborales y de seguridad social podrán ser originadas, lo cual produciría un efecto adverso en los resultados anticipados de la adquisición.

El incremento en el nivel de deuda de Homex debido a la adquisición de Beta podría afectar significativamente los resultados de operación y el crecimiento.

Para financiar la adquisición, la Compañía contrató deuda por aproximadamente \$1,081 millones y asumió una deuda neta de Beta por \$570.3 millones (\$612.2 millones de deuda menos \$41.8 millones en efectivo e inversiones temporales). Adicionalmente, la Compañía tenía un endeudamiento por \$1,164.5 millones e inversiones temporales y efectivo de \$405.6 millones, por lo que el nivel de deuda neta de la Compañía es significativamente superior en comparación con sus niveles históricos. El aumento en los costos por servicio de deuda puede reducir los montos de efectivo, que de otra forma, pueden ser invertidos en la adquisición de terrenos para nuevos desarrollos, o bien en otros sectores. El nivel de deuda puede limitar el acceso de Homex a nuevas fuentes de financiamiento en términos favorables, lo cual afectaría significativamente el crecimiento y las operaciones de la Compañía.

La salida de los principales ejecutivos de Beta podría afectar las operaciones de la Compañía.

La integración de las operaciones y administración de Beta a Homex depende ampliamente de la participación de un número reducido de altos ejecutivos de Beta, incluyendo al Sr. Alfredo Sefami Mizraje, Director Corporativo; al Sr. Naftoli Mishkin Antokolsky, Director Comercial; al Sr. Alberto Romano Guakil, Director de Promoción, y al Sr. Elias Romano Guakil, Director Regional de Casas Beta del Noroeste, S.A. de C.V. Ya que estas personas conocen todo lo referente a las operaciones y administración de Beta, además de contar con experiencia en el negocio del desarrollo de viviendas dentro de las cuales Beta mantiene sus desarrollos, consideramos que los resultados esperados de la transacción dependerán de los esfuerzos de estos individuos y, en consecuencia, la separación de alguno de ellos en el corto plazo podría resultar en un efecto negativo en las operaciones y resultados de la Compañía.

Como resultado de la Fusión y del aumento de capital fijo mediante la emisión de 22,013,060 nuevas Acciones de Homex a favor de los accionistas de Beta, los accionistas de Beta tienen una participación en el capital social de la Compañía equivalente al 6.55 %.

Riesgos relacionados con México

La existencia de condiciones desfavorables en el país podría dar como resultado una disminución en las ventas e ingresos de la Compañía.

La Compañía es una sociedad mexicana, cuyos activos se encuentran ubicados en México y cuyos ingresos provienen de operaciones realizadas en este país. Por lo tanto, las operaciones de la Compañía podrían verse afectadas en forma adversa por la situación general de la economía nacional.

De 2001 a 2003, el país ha atravesado por un periodo de lento crecimiento, principalmente como consecuencia de la desaceleración de la economía de los Estados Unidos. En 2001, el PIB nacional disminuyó 0.3%, en tanto que la inflación fue de 4.4%. En 2002 el PIB creció 0.9% y la inflación fue de 5.7%. En 2003 el PIB creció 1.2% y la inflación disminuyó a 4.0%. En 2004, el PIB creció 4.2% y la inflación fue de 5.2%.

México también tiene y podría seguir teniendo altas tasas de interés real y nominal. En 2000, 2001, 2002, 2003, y 2004, las tasas promedio de interés sobre los CETES a 28 días fueron de aproximadamente 15.2%, 11.3%, 7.1%, 6.2%, 6.8% respectivamente, y 9.5% para los primeros seis meses de 2005. Por lo tanto, en la medida en que en el futuro la Compañía incurra en deuda denominada en Pesos, ésta podría devengar intereses a tasas elevadas.

En el supuesto de que la economía mexicana caiga en una recesión, o de que el índice de inflación y las tasas de interés se incrementen sustancialmente, el poder adquisitivo de los consumidores disminuirá y la demanda de vivienda podría verse afectada. Además, la recesión podría afectar las operaciones de la Compañía si no logra reducir sus costos y gastos en respuesta a la contracción de la demanda. Estos factores podrían dar como resultado una disminución en las ventas e ingresos de la Compañía.

Las fluctuaciones en el tipo de cambio del Peso frente al Dólar podrían afectar los ingresos y utilidades en Dólares, así como el precio de mercado de las acciones y ADS de la Compañía.

El valor del Peso fluctúa considerablemente frente al Dólar estadounidense. Las fluctuaciones en el tipo de cambio entre ambas monedas, particularmente la depreciación, podría afectar el equivalente en Dólares del precio en Pesos de las acciones de la Compañía en la Bolsa Mexicana de Valores. Como resultado, esta depreciación del Peso probablemente afectaría nuestros ingresos y utilidades en Dólares, así como el precio de mercado de las ADS. Las fluctuaciones en el tipo de cambio también afectarían la capacidad del depositario para convertir los montos en Dólares y realizar oportunamente el pago de cualquier dividendo en Pesos, así como distribuciones que la Compañía deba pagar con relación a sus acciones.

Las fluctuaciones en el tipo de cambio del Peso frente al Dólar podrían dar como resultado un aumento en el costo de financiamiento y afectar de manera adversa las condiciones financieras y los resultados de operación de la Compañía.

En virtud de que prácticamente todos los ingresos están denominados en Pesos, y la Compañía tiene contratada deuda denominada en Dólares, en caso de que el valor del Peso frente al Dólar disminuyera, el costo de financiamiento se incrementaría. Las depreciaciones significativas del Peso frente al Dólar también podrían desestabilizar los mercados internacionales de divisas, limitando la capacidad de la Compañía para transferir o convertir Pesos a Dólares u otras divisas a fin de pagar oportunamente los intereses y el principal de cualquier deuda denominada en Dólares contratada en el futuro, incluyendo cualquier deuda en que la Compañía pueda incurrir en relación con la adquisición de Beta. Aun cuando desde 1982 el gobierno no ha establecido restricción alguna al derecho o la capacidad de los ciudadanos mexicanos o extranjeros para convertir Pesos a Dólares o transferir divisas al exterior, en el futuro podría implementar políticas cambiarias restrictivas.

Los acontecimientos políticos en el país podrían afectar las operaciones de la Compañía, dando como resultado una disminución en las ventas e ingresos de la Compañía.

El gobierno ejerce una influencia significativa en muchos aspectos de la economía nacional. Además, gran parte de las operaciones de la Compañía dependen de la política del gobierno en materia de vivienda, especialmente en lo relativo al financiamiento y la operación de las entidades del sector público que otorgan créditos hipotecarios financiados por el gobierno. En virtud de lo anterior, las medidas gubernamentales con respecto a la economía, la regulación de ciertas industrias y la expedición de políticas de financiamiento para la vivienda, podrían tener un efecto significativo sobre el sector privado del país, incluyendo a Homex, y sobre las condiciones de mercado, los precios y los rendimientos de los valores emitidos por empresas mexicanas.

Aun cuando el cambio político consecuencia de las elecciones celebradas el 2 de julio del 2000, no ha tenido ninguna repercusión adversa, el gobierno multipartidista es relativamente nuevo en el país y podría dar lugar a situaciones económicas o políticas que podrían afectar nuestras operaciones. La ausencia de un partido mayoritario en el Congreso y la falta de alineación entre el poder legislativo y el poder ejecutivo podrían dar lugar a desacuerdos que impidan la oportuna implementación de reformas económicas u otras medidas necesarias, lo que a su vez podría tener un efecto adverso significativo sobre la economía nacional y afectar las operaciones de la Compañía, dando como resultado una disminución en las ventas e ingresos de la Compañía.

En 2006, habrá elecciones para la presidencia y para el Congreso. La Compañía no puede asegurar que el siguiente gobierno continúe apoyando las políticas actuales, tan favorables en materia de financiamiento a la vivienda. Cualquier cambio en dichas políticas afectaría en gran medida a los desarrolladores de vivienda en México, incluyendo a Homex, así como el financiamiento a la vivienda, las condiciones del mercado y los precios y rendimientos de los valores emitidos por empresas mexicanas. La Compañía tampoco puede

asegurar que los resultados de las elecciones presidenciales de 2006 y la sucesión presidencial no afecten adversamente a la economía nacional, incluyendo la estabilidad de su moneda, lo cual a su vez tendría efectos importantes en la industria, situación financiera y resultado de operación, así como en las condiciones de mercado y el precio de los valores de la Compañía. Éstos y otros acontecimientos futuros en el entorno político y social de México podrían afectar las operaciones y disminuir las ventas e ingresos de la Compañía.

Los acontecimientos en otros países podrían dar como resultado una disminución en el precio de mercado de las Acciones de la Compañía.

Al igual que el precio de los valores emitidos por empresas de otros mercados emergentes, el precio de mercado de los valores de emisoras mexicanas se ve afectado en distintas medidas por las condiciones económicas y de mercado en otros mercados emergentes. Aun cuando la situación económica de dichos países puede ser muy distinta de la situación económica de México, las reacciones de los inversionistas ante los acontecimientos ocurridos en otros países pueden tener un efecto adverso sobre el precio de mercado de los valores emitidos por empresas mexicanas. Por ejemplo, en años pasados el precio de los valores de deuda y las acciones de emisoras mexicanas disminuyó considerablemente como resultado de acontecimientos ocurridos en Rusia, Asia y Brasil.

Además, la correlación directa entre la economía nacional y la economía de los Estados Unidos se ha incrementado en los últimos años como resultado de la celebración del Tratado de Libre Comercio de América del Norte y el aumento en la actividad comercial entre ambos países. En consecuencia, la desaceleración de la economía de los Estados Unidos podría tener un efecto adverso significativo sobre la economía mexicana. El valor de mercado de las acciones y ADS de la Compañía podría disminuir como resultado de los acontecimientos ocurridos en otros mercados emergentes, en los Estados Unidos o en otros países.

Es posible que los accionistas minoritarios no puedan ejercer sus derechos en contra de la Compañía, sus consejeros o los accionistas mayoritarios en México.

Actualmente, conforme a la legislación vigente en el país, la protección para los accionistas minoritarios es diferente de la que se le brinda a los accionistas minoritarios en los Estados Unidos. Por ejemplo, debido a que las leyes mexicanas relativas a los deberes que los consejeros tienen como fiduciarios no están bien desarrolladas, es difícil para un accionista minoritario entablar una demanda en contra de los consejeros por incumplimiento, tal como lo permite la ley en la mayoría de las jurisdicciones de Estados Unidos. El sustento legal para que un accionista minoritario tome acción legal en México es muy limitado, lo cual de hecho invalida la mayoría de este tipo de demandas. La legislación mexicana no contempla las demandas colectivas. Por consiguiente, sería más difícil que los accionistas minoritarios ejercieran sus derechos en contra de la Compañía, en contra de sus consejeros y de los accionistas mayoritarios, de lo que sería en los Estados Unidos.

Las normas contables y de divulgación de la información son distintas de las que prevalecen en los Estados Unidos.

Un objetivo primordial de las leyes de valores en Estados Unidos, México y otros países es promover la divulgación íntegra y transparente de la información corporativa. No obstante, es posible que en México haya menos información disponible al público sobre emisores extranjeros de valores registrados en Estados Unidos de lo que regularmente se publica por o sobre emisores estadounidenses.

Riesgos relacionados con las Acciones de la Compañía

El menor nivel de liquidez y mayor nivel de volatilidad de la Bolsa Mexicana de Valores podría disminuir el precio de mercado de las y acciones, y limitar la capacidad de los titulares de vender sus acciones.

El mercado mexicano de valores no es tan grande ni tan activo como el mercado de valores de los Estados Unidos y de otros países con economías de mercado desarrolladas. Como resultado, el mercado mexicano

de valores ha mostrado menor liquidez y mayor volatilidad que los otros mercados. Estas características podrían limitar la capacidad del titular para vender las acciones y afectar el precio en el mercado.

La emisión futura de acciones podría dar como resultado una disminución en el precio de mercado de las Acciones y ADS.

En el futuro, la Compañía podría emitir acciones adicionales para obtener financiamiento y para fines corporativos de carácter general, aunque actualmente la Compañía no tiene previsto hacerlo. Cualquier colocación o percepción en cuanto a una posible colocación de acciones adicionales podría dar como resultado una disminución en el precio de mercado de las Acciones y ADS.

Las ventas futuras de acciones por parte de los accionistas mayoritarios de la Compañía podrían dar como resultado una disminución en el precio de los valores que la Compañía emite.

Hasta antes de la Oferta Secundaria Global, los accionistas mayoritarios de la Compañía son propietarios de aproximadamente 40.9% de las acciones. Cualquier acto de dichos accionistas tendiente a la venta de las acciones de su propiedad, o la percepción de que los mismos realizarán dicho acto, podría dar como resultado una disminución en el precio de mercado de las acciones en la BMV y de las ADS en la Bolsa de Valores de Nueva York, a partir de la conclusión de la oferta simultánea.

DESTINO DE LOS FONDOS.

Los Accionistas Vendedores estiman que los fondos netos que obtendrán como resultado de la Oferta Secundaria Global, descontando los descuentos y comisiones de colocación y otros gastos, ascenderán aproximadamente a \$2,269'119,507.76. Los Accionistas Vendedores tienen planeado utilizar dichos recursos para fines propios.

Además de los fondos mencionados en el párrafo anterior, los Accionistas Vendedores podrán obtener recursos adicionales como consecuencia de las Opciones de Sobreasignación, mismos que se utilizarán para fines propios.

La Compañía no obtendrá recurso alguno derivado de la Oferta Secundaria Global.

INFORMACIÓN SOBRE EL MERCADO DE VALORES Y OTROS VALORES EMITIDOS POR LA COMPAÑÍA

Las Acciones cotizan en la BMV bajo la clave de pizarra "HOMEX". Además, los ADSs cada uno representativo de 6 Acciones de la Compañía cotizan en el NYSE. La siguiente tabla muestra los precios mínimos y máximos de cotización de las Acciones y de los ADSs durante los períodos indicados así como el volumen promedio diario operado en sus respectivos mercados.

Bolsa Mexicana de Valores				NYSE			
PERIODO	Pesos por Acción		No. Acciones VOLUMEN PROMEDIO DIARIO	PERIODO	Dólares por ADS		No. ADSs VOLUMEN PROMEDIO DIARIO
	PRECIO MÁXIMO	PRECIO MÍNIMO			PRECIO MÁXIMO	PRECIO MÍNIMO	
2004	44.51	30.99	257,271	2004	23.65	16.35	-----
2004				2004			
1S04	33.67	33.16	5,063,232	1S04	17.60	17.31	-----
2S04	44.51	30.99	183,897	2S04	23.65	16.35	105,313
2005				2005			
1S05	62.66	39.86	295,645	1S05	33.62	21.70	203,961
Mayo	46.50	39.15	171,668	Mayo	25.30	21.45	174,395
Junio	50.00	43.20	272,918	Junio	27.61	23.81	227,354
Julio	48.99	54.48	479,586	Julio	30.98	27.65	330,125
Agosto	56.60	48.60	368,117	Agosto	32.31	26.87	363,126
Septiembre	56.00	52.01	285,443	Septiembre	31.52	229.18	276,909
Octubre	54.80	48.55	156,243	Octubre	30.60	26.81	182,719
Noviembre	59.00	51.42	235,936		33.25	28.97	200,490
Diciembre	58.30	52.00	289,781	Diciembre	32.65	29.37	224,990
Enero (hasta el 19)	60.35	54.80	232,835	Enero (hasta el 19)	34.71	31.38	393,658

La distribución accionaria de la Compañía se encuentra pulverizada. En este sentido, el gran público inversionista detenta 32.25% del capital social de la Compañía (108,321,188 acciones), y el capital social restante se encuentra distribuido entre ejecutivos de la Compañía e inversionistas internacionales.

Valores emitidos por la Compañía

Además de la inscripción de las Acciones en el RNV, la Compañía tiene inscritos en el RNV los siguientes valores:

El 28 de septiembre de 2005, la Compañía realizó una oferta de bonos en mercados internacionales por una cantidad principal de Dls\$250 millones a una tasa anual de 7.50%, a ser pagados el 28 de septiembre de 2015. Dichos Bonos incluían un derecho de intercambio por bonos registrados ante la SEC de los Estados Unidos de América que el 2 de enero de 2006, y de conformidad con el convenio de derechos de registro de estos documentos, dieron origen a una oferta de intercambio en la cual los bonos no registrados fueron intercambiados por bonos registrados y ofrecidos en los mismos términos de principal, tasa y vencimiento.

En virtud de lo anterior, la Compañía está obligada a presentar ante la CNBV y la BMV, entre otros, la información financiera trimestral y anual, así como información relativa a eventos relevantes, en términos de lo requerido por las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores emitidas por la CNBV. A la fecha de este prospecto y durante los últimos tres ejercicios, la Compañía ha cumplido en forma completa y oportuna con la presentación de los informes en materia de eventos relevantes e información pública exigidos por la legislación aplicable.

POLÍTICA DE DIVIDENDOS

El decreto de dividendos, así como el monto y la forma de pago de los mismos, se encuentran sujetos a la aprobación de la mayoría de los accionistas reunidos en una asamblea general ordinaria de accionistas. De conformidad con la ley, la Compañía únicamente puede pagar dividendos con cargo a utilidades retenidas reflejadas en sus estados financieros aprobados, una vez que hayan quedado cubiertas las pérdidas de ejercicios anteriores, y después de que al menos el 5% de las utilidades netas para el ejercicio social en cuestión, se hayan asignado a la reserva legal, hasta que el monto de dicha reserva equivalga al 20% de las acciones pagadas de una compañía.

Adicionalmente conforme a las leyes mexicanas, las compañías solo pueden pagar dividendos:

- de las utilidades incluidas en los estados financieros aprobados por los accionistas en una asamblea convocada para tal efecto;
- una vez que las pérdidas de ejercicios anteriores hayan quedado cubiertas, o se hayan absorbido al capital;
- después de que al menos el 5% de las utilidades netas para el ejercicio social en cuestión se hayan asignado a la reserva legal hasta que el monto de dicha reserva equivalga al 20% de las acciones pagadas de una compañía y;
- después de que los accionistas aprueben el pago de los dividendos en cuestión en una asamblea convocada para tal efecto.

La Compañía no ha pagado dividendo alguno desde su constitución en 1998 y actualmente no tiene previsto pagar dividendos. La Compañía tiene la intención de destinar una parte importante del flujo de efectivo futuro a financiar sus necesidades de capital de trabajo, financiar adquisiciones, adquirir terrenos y otras necesidades que requieran de liquidez. La Compañía podría considerar la adopción de una política de dividendos en el futuro dependiendo de diversos factores, incluyendo sus resultados de operación, situación financiera, necesidades de efectivo, consideraciones de carácter fiscal, proyectos futuros y cualesquiera otros factores que el consejo de administración y sus accionistas consideren importantes, incluyendo los términos y condiciones de cualesquiera instrumentos de deuda futuros que impongan restricciones a su capacidad para pagar dividendos. La Compañía también podría considerar el establecimiento de un plan de compra de acciones propias. Debido a que la Compañía es una sociedad controladora que no tiene operaciones ni activos significativos propios, las utilidades distribuibles para el pago de dividendos dependen de que la Compañía reciba dividendos de sus subsidiarias. En virtud de lo anterior, la Compañía no puede asegurar que pague dividendos, ni el monto de los mismos.

DILUCIÓN

Al 30 de septiembre de 2005 el valor en libros de cada una de las Acciones de la Compañía, calculado de conformidad con los PCGA Mexicanos, era de \$13.24 Pesos. El valor en libros por Acción representa el capital contable mayoritario, dividido entre el número de Acciones en circulación.

El valor en libros de cada una de las Acciones de la Compañía no se verá afectado por la Oferta Secundaria Global, toda vez que no resultará en un aumento del capital social de la Compañía.

AL 30 de septiembre de 2005 la utilidad neta por Acción es de \$1.86 Pesos. Dicha utilidad neta por Acción no se verá afectada por la Oferta Secundaria Global.

CAPITALIZACIÓN

La siguiente tabla muestra el efectivo e inversiones temporales, la deuda a corto y largo plazo y la capitalización de la Compañía al 30 de septiembre de 2005 de conformidad con los PCGA Mexicanos.

La información con respecto a la capitalización que se incluye a continuación debe leerse en conjunto con los estados financieros consolidados de la Compañía y las notas a los mismos que se incluyen en este Prospecto, y está sujeta a la información detallada contenida en dichos estados financieros.

	Al 30 de septiembre 2005
	Actual
	(miles de Pesos)
Efectivo e Inversiones Temporales	1,706,866.0
Deuda de Corto Plazo	780,835.0
Deuda de Largo Plazo	3,279,513.0
Deuda Total (1)	4,060,348.0
Porción Mayoritaria del Capital Contable	5,423,628.0
Porción Minoritaria del Capital Contable	116,973.0
Total de Capital Contable	5,540,601.0
Capitalización	9,600,949.0

- (1) Ninguna parte del pasivo a corto plazo está avalada por otras entidades. El pasivo a corto plazo incluye papel comercial por \$750.0 millones, mientras que las deudas a largo plazo incluyen la línea con HSBC para la adquisición de Beta, así como el bono internacional por Dls\$250.0 millones, con vencimiento al 2015.

INFORMACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADA SELECCIONADA

Salvo por la información incorporada en el capítulo, la información correspondiente a este apartado se incorpora por referencia al contenido del Reporte Anual y a la información disponible en la Bolsa Mexicana de Valores. La información financiera con revisión limitada al 30 de junio de 2005 fue revisada por los auditores, quienes emitieron su opinión en términos del Anexo D del presente Prospecto. La información financiera pro forma al 31 de diciembre de 2004 y al 30 de junio de 2005, consiste principalmente en la aplicación de procedimientos de revisión analítica a diferentes elementos de los estados financieros, en entrevistas con funcionarios de la compañía que tienen responsabilidad sobre asuntos financieros y contables, en la lectura de actas de asamblea y de juntas de consejo, y en comprender el sistema establecido para la preparación de los estados financieros intermedios, dicha información financiera fue preparada por la Compañía y revisada por los auditores, quienes no emitieron opinión al respecto. La información Financiera al 30 de septiembre de 2005 y 2004 y sus respectivos comentarios, fueron preparados por la compañía y se adjuntan al presente Prospecto como Anexo B.

La información financiera de Beta contenida dentro del prospecto y sus respectivos anexos es incluida con fines informativos. En relación con la fusión de Controladora Casas Beta, S.A. de C.V. como sociedad fusionada y Desarrolladora Homex, S.A. de C.V. como sociedad fusionante existe un folleto informativo publicado con fecha 17 de junio de 2005 en la página electrónica www.bmv.com.mx con información financiera pro forma a marzo de 2005 y su respectiva opinión del auditor.

	Seis meses al 30 de junio de		Al 31 de diciembre de		
	2005	2004	2004	2003	2002
	(En miles de Pesos, excepto número de acciones y razones financieras)				
Estado de Resultados					
Ventas Netas	2,863,328	1,990,806	5,369,428	2,942,067	1,372,113
Costos	1,972,835	1,363,267	3,738,718	2,104,408	961,584
Utilidad Bruta	890,493	627,539	1,630,710	837,659	410,529
Gastos de Administración y Ventas	273,992	186,586	437,961	269,526	169,330
Utilidad de Operación	616,501	440,953	1,192,749	568,133	241,199
Otros ingresos (gastos)	16,623	46,221	43,486	78,668	-1,785
Costo Integral de financiamiento neto	68,545	57,366	161,286	128,907	150,880
Utilidad antes de impuestos y PTU	564,579	429,808	1,074,949	517,894	88,534
Impuesto Sobre la Renta	173,782	133,192	343,157	185,269	54,185
PTU	---	1,501	8,611	279	1,580
Utilidad Neta Consolidada	390,797	295,115	723,181	332,346	32,770
Utilidad neta mayoritaria	394,849	295,875	714,022	326,987	31,390
Utilidad Neta (pérdida) minoritaria	-4,052	-760	9,159	5,359	1,380
Número promedio de acciones en circulación en miles	313,856	249,962	281,997	241,521	191,896
UPA	1.26	1.18	2.53	1.35	0.16

	Seis meses al 30 de junio		Al 31 de diciembre de		
	2005	2004	2004	2003	2002
	(En miles de Pesos, excepto razones financieras y porcentajes)				
Información del Balance General					
Efectivo e inversiones temporales	405,555		516,500	222,458	69,349
Cuentas por cobrar	3,782,471		3,203,752	1,864,249	1,283,045
Total Activo Circulante	6,683,669		5,953,400	3,142,448	1,724,579
Terrenos para futuros desarrollos	663,065		509,294	242,443	88,742
Maquinaria y Equipo	261,219		254,072	57,863	27,385
Total de Activo	7,680,001		6,845,673	3,488,320	1,851,107
Prestamos de Instituciones Financieras	1,117,348		401,276	679,079	421,390
Total del Pasivo Circulante	2,721,352		2,207,402	1,749,362	703,927
Prestamos de Instituciones Financieras a largo plazo	47,167		161,800	---	---
Acreedores por adquisición de terrenos (Largo Plazo)			20,300	---	---
Total Pasivo Largo Plazo	751,577		821,996	359,176	200,719
Total Pasivo	3,472,929		3,029,398	2,108,538	904,646
Capital Social	219,398		219,398	175,096	169,150
Total Capital Contable	4,207,072		3,816,275	1,379,782	946,460
Otra Información Financiera					
Depreciación	25,877	5,058	24,498	11,182	6,843
Margen Bruto	31.1%	31.5%	28.5%	29.9%	29.5%
Margen Operativo	21.5%	22.1%	22.2%	19.3%	17.6%
Margen Neto	13.8%	14.9%	13.3%	11.1%	2.3%
Otra Información Financiera					
UAFIDA	659,001	492,232	1,260,733	657,983	246,257
Deuda Neta	758,960		46,576	456,620	352,041
Razón de Prestamos de instituciones financieras entre Capital Contable	27.7%		15.3%	49.2%	44.5%
Razón de prestamos de instituciones financieras entre Activo Total	15.2%		8.5%	19.5%	22.8%
Razón de intereses pagados entre Utilidad antes de impuestos y PTU	5.9	7.0	8.0	4.4	0.7

	Seis meses al 30 de junio de		Información anual al 31 de diciembre de		
	2005	2004	2004	2003	2002
Casas Vendidas					
Casas de Interés Social (en unidades)	9,284	7,645	19,141	12,933	7,206
Casas de Interés Medio (en unidades)	1,252	443	1912	463	---
Total de Unidades	10,536	8,088	21,053	13,396	7,206
Casas de Interés Social como Porcentaje de las Unidades Vendidas	88.1%	94.5%	90.9%	96.5%	100.0%
Casas de Interés Medio como Porcentaje de las Unidades Vendidas	11.9%	5.5%	9.1%	3.5%	0.0%
Total	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
Precio Promedio					
De Casas de Interés Social (en miles de Pesos)	234.0	225.0	219.0	205.0	190.0
De Casas de Interés Medio (en miles de Pesos)	551.0	695.0	613.0	639.0	0.0
Precio Promedio Ponderado (en miles de Pesos)	272.0	246.0	225.0	255.0	220.0
Ventas Netas					
Casas de Interés Social (en miles de Pesos)	2,173,900	1,682,934	4,197,926	2,646,226	1,372,113
Casas de Interés Medio (en miles de Pesos)	689,428	307,872	1,171,502	295,841	----
Total Ventas Netas (en miles de Pesos)	2,863,328	1,990,806	5,369,428	2,942,067	1,372,113
Casas de Interés Social como Porcentaje de las Ventas Netas	75.9%	84.5%	78.2%	89.9%	100.0%
Casas de Interés Medio como Porcentaje de las Ventas Netas	24.1%	15.5%	21.8%	10.1%	0.0%
Total	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

INFORMACIÓN FINANCIERA POR LÍNEA DE NEGOCIO, ZONA GEOGRÁFICA Y VENTAS DE EXPORTACIÓN

Dentro de la información financiera presentada en este prospecto, no se incluye la información financiera por segmentos, debido a que las subsidiarias de la Compañía comparten un giro de negocios similar, por lo general este tipo de información se emplea cuando la empresa consolida la información financiera de subsidiarias con giro de negocio distinto.

COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LA SITUACIÓN FINANCIERA Y LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN

Salvo por la información incorporada en el capítulo, la información correspondiente a este apartado se incorpora por referencia al contenido del Reporte Anual y a la información disponible en la Bolsa Mexicana de Valores. Los comentarios y análisis contenidos dentro de este apartado, se refieren a la Información Financiera con revisión limitada al 30 de junio de 2005. Los comentarios y análisis a la Información Financiera al 30 de septiembre de 2005 se adjuntan al presente Prospecto como Anexo B.

El siguiente análisis debe leerse en conjunto con los estados financieros consolidados de la Emisora y las notas a los mismos que se incluyen en este prospecto. Los estados financieros consolidados han sido preparados de acuerdo a los PCGA mexicanos y, a menos que se especifique expresamente lo contrario, al igual que el resto de la información financiera incluida en este prospecto, están expresados a Pesos constantes al 30 de junio de 2005.

Este prospecto contiene enunciados que reflejan los planes futuros, y perspectivas de la Emisora. Los resultados reales pueden diferir materialmente de aquellos discutidos en los enunciados con expectativas futuras. Factores que pudieran causar o contribuir con estas diferencias incluyen, pero no se limitan a, aquellos discutidos a continuación y en otras partes de este prospecto, particularmente en “Factores de Riesgo”.

Primordialmente, esta sección de “Comentarios y Análisis de la Administración sobre la Situación Financiera y los Resultados de Operación” se refiere a la Emisora, con algunas referencias limitadas a Beta, empresa adquirida el primero de julio de 2005, y que se ha unido a la Emisora desde entonces. Para mayor detalle sobre la adquisición de Beta, sugerimos ver “Resumen del Prospecto—Acontecimientos Recientes”.

Adicionalmente, los estados financieros consolidados de Beta al 31 de diciembre de 2003 y 2004, así como para cada uno de los tres años terminados el 31 de diciembre de 2004 y al 30 de junio de 2005, así como para los semestres que terminaron el 30 de junio de 2004 y 2005, están incluidos en este Prospecto con fines informativos. También han sido incluidos en este Prospecto estados financieros pro-forma, combinados no auditados que reflejan las contabilidades combinadas de Homex y Beta en base pro forma al 31 de diciembre de 2004 y al semestre terminado el 30 de junio de 2005. La Información Financiera Pro forma al 30 de marzo de 2005 con su respectiva opinión del auditor, puede ser consultada el folleto informativo publicado con fecha 17 de junio de 2005 en la página electrónica www.bmv.com.mx

Panorama General

La Compañía es una empresa desarrolladora de vivienda verticalmente integrada, enfocada a los sectores de vivienda de interés social y vivienda media en México. Durante 2004 la Emisora vendió 21,053 viviendas, lo cual representó un incremento del 57.2% con respecto al mismo período de 2003. Durante el periodo de seis meses que terminó el 30 de junio de 2005, la Emisora vendió 10,536 viviendas, lo cual representó un incremento del 30.3% respecto del mismo periodo en 2004. Al 30 de junio de 2005, la Emisora tenía 52 fraccionamientos en proceso de construcción en 25 ciudades ubicadas en 17 estados de la República Mexicana. Adicionalmente, a dicha fecha la Emisora tenía un inventario de terrenos con superficie total de aproximadamente 10.4 millones de metros cuadrados, con capacidad para construir aproximadamente 45,000 viviendas de interés social y 6,800 viviendas del segmento medio. A la misma fecha, la Emisora también se encontraba en proceso de adquirir terrenos adicionales, con superficie total de aproximadamente 2.7 millones de metros cuadrados, respecto de los cuales había celebrado contratos de compraventa y pagado anticipos, estando pendiente su escrituración. La Emisora estima que dichos terrenos adicionales tienen capacidad para construir aproximadamente 12,000 viviendas de interés social y 1,200 viviendas de interés medio.

Aun sin tomar en cuenta la adquisición de Beta del primero de julio de 2005, y en base al cálculo de crecimiento de promedio ponderado, creemos que la Emisora ha crecido más rápido que los otros tres desarrolladores mexicanos listados en bolsa en los últimos tres años. Además, la Emisora considera que su diversificación geográfica es una de las más fuertes entre los desarrolladores de vivienda en México, lo cual se refleja en nuestras operaciones al 30 de junio de 2005 en 25 ciudades ubicadas en 17 estados de la república. También superamos a nuestros competidores en términos de concentración de ventas, en donde, solo en un caso (Guadalajara), se generó un 23% de las utilidades de la Emisora, no habiendo otra que contribuyera con más del 10% de las mismas en el semestre que terminó el 30 de junio de 2005.

La estrategia de la Emisora consiste en identificar y aprovechar aquellas oportunidades que le permitan lograr un crecimiento acelerado y altos márgenes, tal y como lo es la venta de viviendas del sector medio. Para el semestre que terminó el 30 de junio de 2005, el 24.1% de los ingresos de la Emisora provenían de las ventas de viviendas medias, en relación con el 15.5% en el año anterior. La Emisora ha desarrollado un modelo de operación que nos permite incursionar rápida y eficazmente en mercados que no están suficientemente atendidos, a fin de aprovechar las atractivas oportunidades derivadas de la creciente disponibilidad de créditos hipotecarios financiados por el gobierno y el sector privado.

El primero de julio de 2005, la Emisora adquirió Beta, la cual, antes de ser adquirida, era la sexta desarrolladora más grande de México en base a sus ventas netas, respecto de las unidades vendidas en 2004. Después de la entrada en vigor de la compra, creemos que la Emisora es ahora la constructora más grande en México en términos de utilidad de operación a criterio pro forma para 2004.

El precio de compra por Beta fue de aproximadamente \$2,041.5 millones de Pesos. La adquisición de Beta implicó la compra de 53.0% de sus acciones por aproximadamente \$1,063.9 millones de Pesos en efectivo y el 47.0% restante se intercambiaba por 22.0 millones de acciones representativas del capital social de la Emisora, las cuales estaban valuadas a \$977.6 millones de Pesos. Después de la adquisición, Beta fue fusionada con Homex, siendo esta última la entidad subsistente. Como resultado de la adquisición de Beta, los antiguos accionistas de Beta son propietarios de aproximadamente el 6.6% del capital social de Homex.

Beta es una empresa desarrolladora de vivienda localizada en el área de la Ciudad de México y se concentra en el sector de viviendas de interés social y nivel medio. Durante 2004, Beta vendió 11,055 casas (de interés social y nivel medio combinadas), lo que representó un aumento en sus ventas del 79.5% respecto a 2003 y, durante el semestre que finalizó el 30 de junio de 2005, Beta vendió 5,846 casas de interés social, lo que representó un aumento en sus ventas del 16.4% respecto al mismo periodo de 2004.

Para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2004, Beta tenía ingresos por \$2,497.7 millones de Pesos, lo que representó un aumento del 51.4% respecto del año anterior. Sus ingresos por el semestre que finalizó el 30 de junio de 2005 fueron de \$1,240.1 millones de Pesos, lo que representó un aumento del 19.3% respecto del mismo periodo en 2004.

Estimaciones Contables Críticas

Reconocimiento de Ingresos y costos

La Emisora reconoce ingresos y costos utilizando el método contable de porcentaje de avance de obra ejecutada, en virtud del cual el porcentaje de avance se determina comparando el total de los costos incurridos contra el total proyectado de los costos estimados a incurrirse respecto de cada desarrollo o proyecto. De conformidad con el método de porcentaje de avance de obra ejecutada, los ingresos correspondientes a las obras concluidas se reconocen antes de que realmente se reciban los fondos en efectivo. La Emisora incluye en su balance general, bajo la partida de las cuentas por cobrar, los ingresos que exceden de los importes facturados, e incluye en su pasivo circulante, como anticipos de clientes, todos los fondos en efectivo que recibe por cualquier concepto antes de la conclusión de la obra respectiva, incluyendo los enganches pagados por los clientes.

El método de porcentaje de avance de obra ejecutada exige que la Emisora calcule mensualmente el porcentaje de avance de cada una de las etapas de un desarrollo o proyecto, comparando el total de los costos incurridos a dicha fecha contra el total del costo estimado que se incurrirá en dicho desarrollo o proyecto. En la medida en que el costo estimado de una etapa del desarrollo o proyecto correspondiente sea distinto del costo real que se incurrirá, los ingresos reconocidos por la Emisora podrían cambiar e, incluso, disminuir. Además, en la medida en que los ingresos estimados por las ventas de viviendas durante una etapa del desarrollo o proyecto sean distintos de los ingresos recibidos por concepto de las viviendas entregadas en dicha etapa, los ingresos reconocidos por la Emisora podrían cambiar.

La Emisora aplica el método de porcentaje de avance de obra ejecutada para reconocer los ingresos derivados de sus desarrollos cuando se han cumplido las siguientes condiciones:

- Que la Emisora haya determinado que el comprador obtendrá un crédito hipotecario de la entidad financiera correspondiente;
- El cliente ha presentado toda la documentación correspondiente requerida para obtener un crédito hipotecario;
- Que el cliente haya firmado un contrato de compraventa; y
- Que el cliente haya pagado el enganche, cuando así se requiere.

Beta, la cual adquirimos el primero de julio de 2005, usa un método de porcentaje de avance similar al utilizado por Homex.

Impuesto sobre la renta

La Emisora reconoce activos y pasivos por impuestos diferidos con base en las diferencias entre el valor contable reflejado en sus estados financieros y el valor fiscal de los activos y pasivos. La Emisora revisa continuamente sus activos por impuestos diferidos para determinar la probabilidad de recuperación de los mismos, y en caso necesario, constituye una reserva de valuación con base en la utilidad gravable histórica, las utilidades gravables futuras estimadas y el tiempo estimado de reversión de las diferencias temporales existentes. Si dichas estimaciones y las presunciones relativas llegan a cambiar en el futuro, la Emisora podría verse obligada a registrar una reserva de valuación para sus activos por impuestos diferidos, lo que daría lugar a un incremento en el gasto de impuesto sobre la renta y tener un impacto en los resultados de la Compañía.

Resultados de operación

Al 30 de junio de 2005, la Emisora opera en 25 ciudades y 17 estados de la República Mexicana. Los volúmenes de venta para el semestre que terminó el 30 de junio de 2005 totalizaron 10,536 casas, lo que representó un aumento del 30.3% para el mismo periodo del año anterior. Esto fue principalmente el resultado de un aumento del 21.4% en las ventas de casas de interés social, las cuales fueron de 7,645 en el semestre que terminó el 30 de junio de 2004, y 9,284 en el mismo periodo de 2005. El segmento que comprende el nivel medio contribuyó con 1,252 casas en el semestre relativo a 2005, representando un aumento del 182.6% respecto de las 443 casas vendidas en el mismo periodo del año anterior. También se describen los volúmenes de ventas de Beta, la cual fue adquirida el primero de julio de 2005, en “Resumen del Prospecto—Acontecimientos Recientes”.

Para aclarar las diferencias en principios por contables derivadas de la Fusión de Beta Ver—“Balance general pro forma combinado no auditado al 30 de junio de 2005 y estados de resultados pro forma combinados no auditados por el periodo de seis meses que terminaron el 30 de junio de 2005 y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2004 basados en los estados financieros de la Compañía y de Controladora Casas Beta, S.A. de C.V”.

Resultados de Operación para el semestre que terminó el 30 de junio de 2005, comparado con el semestre que terminó el 30 de junio de 2004

Ingresos

El total de ingresos se incrementó en un 43.8% a \$2,863.3 millones en el primer semestre de 2005 respecto de \$1,990.8 millones en el primer semestre de 2004, principalmente como resultado de un aumento en el número de viviendas vendidas del 30.3% y a un aumento del 6.3% en el promedio de precios de nuestras casas de interés social. Adicionalmente el incremento reconocido fue causado por un aumento en nuestra participación en el segmento de vivienda media, lo que resulta en un precio más alto respecto del segmento de vivienda de interés social.

Costos y utilidad bruta

Los costos se incrementaron en un 44.7% llegando a \$1,972.8 millones en el primer semestre de 2005 de \$1,363.3 millones en el primer semestre de 2004, principalmente por el incremento de las ventas consecuencia de un aumento de nuestra participación en el segmento de vivienda media que resulta en un costo más alto respecto del segmento de vivienda de interés social. La utilidad bruta se incrementó 41.9% a \$890.5 millones en el primer semestre de 2005 de \$627.6 millones para el primer semestre de 2004, principalmente debido a un incremento en ventas para ese periodo. Nuestro margen de utilidad bruta decreció a 31.1% en el primer semestre de 2005 de 31.5% para el primer semestre de 2004.

Gastos de administración y venta

Los gastos de administración y venta se incrementaron un 46.8% a \$274.0 millones para el primer semestre de 2005, de \$186.6 millones para el primer semestre de 2004, principalmente por la mercadotecnia adicional y gastos administrativos relacionados a la apertura de siete nuevas oficinas durante el periodo de doce meses que terminó el 30 de junio de 2005, por lo cual la Emisora ha incurrido en un mayor nivel de gastos de inicio de operación, sin haber alcanzado la totalidad de capacidad de generación de ingresos.

Utilidad de Operación

La utilidad de operación se incrementó en un 39.8% de \$441.0 millones en el primer semestre de 2004 a \$616.5 millones en el primer semestre de 2005 debido, principalmente, al incremento en ventas netas citado previamente.

Costo Integral de financiamiento neto

El costo integral por financiamiento neto (compuesto por intereses ganados, intereses pagados, resultados por posición monetaria y resultados por fluctuaciones cambiarias) se incrementó 19.5% para alcanzar \$68.5 millones para el primer semestre de 2005, de \$57.4 millones para el primer semestre de 2004. El costo integral de financiamiento neto, como un porcentaje de las ventas, se redujo un 16.9% para el primer semestre finalizado el 30 de junio de 2005 con respecto al 2.9% de las ventas para el primer semestre finalizado el 30 de junio de 2004. Los intereses netos se incrementaron 41.4% a \$73.0 millones para el primer semestre de 2005 de \$51.6 millones para el primer semestre de 2004. El gasto por intereses se incrementó 54.9% a \$95.8 millones para el primer semestre de 2005 de \$61.8 millones para el primer semestre de 2004 resultado, principalmente, a un incremento en nuestro nivel de deuda, consecuencia de la emisión de papel comercial que la Emisora realizó en el primer trimestre de 2005.

Impuesto sobre la renta

El impuesto sobre la renta se incrementó 30.5% a \$173.8 millones en el primer semestre de 2005 de \$133.2 millones en el primer semestre de 2004 debido principalmente a un incremento en los ingresos y utilidad antes de impuestos. La tasa efectiva del impuesto sobre la renta disminuyó en un 3.9% de una tasa del 32.0% en el primer semestre de 2004 a una tasa del 30.8% para el mismo periodo de 2005. Dicha disminución fue resultado de una modificación en la Ley del Impuesto sobre la Renta en México, que surtió efectos al primer trimestre de 2005, que redujo la tasa del 33% al 30% y a un incremento en las pérdidas fiscales para alcanzar \$1,555.4 millones en el primer semestre de 2005 de \$771.3 millones para el mismo periodo de 2004. Las pérdidas fiscales fueron producto de la compra de nuevos terrenos.

Utilidad neta

La utilidad neta se incrementó un 32.4% a \$390.8 millones en el primer semestre de 2005 de \$295.1 millones en el primer semestre de 2004, como resultado de los factores antes descritos.

Resultados de operación del ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2004, comparado con el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2003

Ingresos

Los ingresos totales se incrementaron 82.5% a \$5,369.4 millones en 2004 respecto a los \$2,942.1 millones en 2003, debido principalmente al aumento de 57.2% en el número de viviendas vendidas lo que representa un incremento de 6.8% en el precio promedio de la vivienda de interés social, y al ingreso acumulado de las ventas de vivienda media, donde el precio promedio es más elevado que el de las viviendas del mercado de interés social. Homex vendió 1,912 viviendas de interés medio en 2004, comparado con 463 viviendas en 2003, y vendió 19,141 casas de interés social en 2004, comparado con 12,933 en 2003.

Costos y Utilidad Bruta

Los costos se incrementaron 77.7% a \$3,738.7 millones en 2004 de \$2,104.4 millones en 2003, principalmente como resultado del incremento en el volumen de unidades vendidas. La utilidad bruta incrementó 94.7% a \$1,630.7 millones en 2004 de \$837.7 millones en 2003. La Emisora obtuvo un margen de utilidad bruta de 30.4% en 2004 comparado con 28.5% en 2003.

Gastos de administración y ventas

Los gastos de administración y ventas se incrementaron 62.5% a \$438.0 millones en 2004 de \$269.5 millones en 2003. Este incremento fue debido fundamentalmente al aumento en las comisiones por venta, como resultado del crecimiento en la venta de casas, así como al incremento en el personal administrativo para apoyar las operaciones de expansión de Homex. Como porcentaje de los ingresos, los gastos de administración y ventas decrecieron de 9.2% en 2003 a 8.2% en 2004. Esta mejoría se debe principalmente al controlado incremento de la plantilla de personal con salarios fijos en relación al significativo incremento en ventas.

Costo integral de financiamiento

El costo integral de financiamiento (compuesto por intereses ganados, intereses pagados, resultados por posición monetaria y resultados por fluctuaciones cambiarias) incrementó 25.0% de \$128.9 millones en 2003 a \$161.3 millones en 2004. El costo integral de financiamiento como porcentaje de los ingresos decreció de 4.4% en 2003 a 3.0% en 2004. Los gastos por interés neto decrecieron 23.2% de \$112.4 millones en 2003 a \$86.3 millones en 2004. Este decremento de año contra año se debió a una amortización importante de la deuda con bancos, una negociación más adecuada sobre la deuda remanente y un flujo de caja positivo derivado de los ingresos por la oferta pública inicial de Homex. El ingreso por intereses incrementó 618.2% a \$47.3 millones en 2004 de \$6.6 millones en 2003 debido a mayores balances de efectivo durante el año. La Emisora tuvo una ganancia por fluctuaciones cambiarias de \$7.2 millones en 2004, como resultado de la apreciación del peso de aproximadamente 0.8% frente al Dólar estadounidense durante el 2004, comparado con la pérdida por fluctuación cambiaria de \$1.3 millones en 2003 como resultado de la posición en Dólares que mantuvo la Emisora seguido de contribuciones de capital de nuestros principales accionistas, y una depreciación del peso de aproximadamente 7.0% contra el Dólar estadounidense durante los dos primeros meses del 2003. La pérdida por posición monetaria incrementó de \$17.8 millones en 2003 a \$82.1 millones en 2004 resultado del incremento en la posición monetaria neta.

El impuesto sobre la renta y la participación de los trabajadores en las utilidades

El impuesto sobre la renta incrementó en un 85.2% de \$185.3 millones en 2003 a \$343.2 millones en 2004 debido al incremento en los ingresos y en la utilidad antes de impuestos. Sin embargo, la tasa efectiva de impuestos sobre la renta decreció un 12.5% de una tasa del 36.0% en 2003 a 32.0% en 2004, principalmente como resultado de los efectos de la inflación, la reducción en la tasa estatutaria del impuesto sobre la renta y a un incremento en las pérdidas fiscales de \$542.6 millones al 31 de diciembre de 2003 a \$1,942.7 millones en la

misma fecha de 2004. Las pérdidas fiscales fueron obtenidas de la compra de nuevas tierras que ayudaron a compensar el impuesto por pagar. El gasto por reparto de utilidades a los empleados incrementó de \$0.2 millones en 2003 a \$8.6 millones en 2004 como resultado de incrementos en ingresos y en la utilidad antes de impuestos.

Utilidad neta

La utilidad neta se incrementó 117.6% a \$723.2 millones en 2004 de \$332.3 millones en 2003 como resultado de los factores descritos anteriormente.

Resultados de operación del ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2003, comparado con el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2002

Ingresos

Los ingresos totales se incrementaron 114.4% a \$2,942.1 millones en 2003 respecto a los \$1,372.1 millones en 2002, debido principalmente al aumento de 85.9% en el número de viviendas vendidas; y a un incremento de 7.9% en el precio promedio de la vivienda de interés social, y al incremento en el ingreso de las ventas de vivienda media, donde el precio promedio es más elevado que el de las viviendas del mercado de interés social. Homex vendió 13,396 viviendas en 2003, comparado con 7,206 viviendas en 2002.

Costos y Utilidad Bruta

Los costos se incrementaron 118.8% a \$2,104.4 millones en 2003 de \$961.6 millones en 2002, principalmente como resultado del incremento en el volumen de unidades vendidas. La utilidad bruta incrementó 104.0% a \$837.7 millones en 2003 de \$410.5 millones en 2002. La Emisora obtuvo un margen de utilidad bruta de 28.5% en 2003 comparado con 29.9% en 2002. Nuestro margen de utilidad bruta tuvo esa ligera disminución en 2003 como resultado de gastos por \$16.7 millones que se hicieron durante el año de reparación de casas en Chiapas, debido a modificaciones sin autorizar hechas por los dueños de las casas. Nuestro margen de utilidad bruta también se vio reducido como resultado de gastos relacionados con completar y cerrar operaciones en dos ciudades.

Gastos de administración y ventas

Los gastos de administración y ventas se incrementaron 59.1% a \$269.5 millones en 2003 de \$169.3 millones en 2002. Este incremento fue debido fundamentalmente al incremento en el personal administrativo para apoyar las operaciones de expansión de Homex, la apertura de nuevas oficinas en las ciudades de Tapachula y Tijuana, los gastos de preapertura en el Estado de México y las ciudades de Acapulco y Monterrey, y el aumento en la cantidad agregada de comisiones de ventas debido a el crecimiento en el número de casas vendidas. Como porcentaje de los ingresos, los gastos de administración y ventas decrecieron de 12.3% en 2002 a 9.2% en 2003. Esta mejoría se debe principalmente al controlado incremento de la plantilla de personal con salarios fijos, con relación al significativo incremento en ventas.

Costo integral de financiamiento

El costo integral de financiamiento (compuesto por intereses ganados, intereses pagados, resultados por posición monetaria y resultados por fluctuaciones cambiarias) decrecieron 14.6% de \$150.9 millones en 2002 a \$128.9 millones en 2003. El costo integral de financiamiento como porcentaje de ventas decreció de 11.0% en 2002 a 4.4% en 2003. Los gastos por interés neto decrecieron 10.7% de \$133.2 millones en 2002 a \$119.0 millones en 2003. Este decremento de año contra año se debió a una amortización importante de la deuda de aproximadamente \$58.5 millones durante 2003, resultado del flujo de efectivo ocasionado por una mayor entrega de vivienda que inició en el último trimestre de 2002 y continuó durante 2003, además de una reducción en las tasas de interés y comisiones por préstamo ante la edición de papel comercial usado para sustituir préstamos puente que resultaban más caros. El promedio de la deuda que oscilaba en los \$434.2 millones durante 2003 fue menor que el de 2002, a pesar del sustancial aumento en deuda al final de 2003, utilizada para fondar la compra de terrenos adicionales. El ingreso por intereses incrementó 254.7% a \$6.6

millones en 2003 de \$1.9 millones en 2002 debido a mayores balances de efectivo durante el año. La Emisora tuvo una ganancia por fluctuaciones cambiarias de \$1.3 millones en 2003, comparado con la pérdida por fluctuación cambiaria de \$0.1 millones en 2002 como resultado de la posición en Dólares que mantuvo la Emisora seguido de contribuciones de capital de nuestros principales accionistas, y una depreciación del peso de aproximadamente 7.0% contra el Dólar Estadounidense durante los dos primeros meses del 2003. La pérdida por posición monetaria decreció de \$19.4 millones en 2002 a \$17.8 millones en 2003.

El impuesto sobre la renta y la participación de los trabajadores en las utilidades

El impuesto sobre la renta se incrementó de \$54.2 millones en 2002 a \$185.3 millones en 2003 debido al incremento en los ingresos y la utilidad antes de impuestos. Sin embargo, la tasa efectiva de impuestos sobre la renta decreció de una tasa del 61.2% en 2002 a 36.0% en 2003, principalmente como resultado de una menor diferencia entre los registros contables y los efectos fiscales de la inflación debido a la disminución de ésta en 2003. Principalmente, todo el gasto de impuesto sobre la renta se deriva de la provisión de impuesto diferido resultante del incremento en las diferencias temporales gravables, que están relacionadas principalmente con los ingresos pendientes de facturación correspondientes a los fraccionamientos en proceso de construcción y con el costo de los inventarios deducidos para efectos fiscales. Véase la Nota 18 de nuestros estados financieros consolidados. El gasto por reparto de utilidades a los trabajadores disminuyó de \$1.6 millones en 2002 a \$0.3 millones en 2003 como resultado de la disminución de los ingresos disponibles para el pago de dicha participación a nivel de las subsidiarias que proporcionan servicios de personal.

Utilidad neta

La utilidad neta se incrementó un 914.2% a \$332.3 millones en 2003 de \$32.8 millones en 2002 como resultado de los factores descritos anteriormente.

Políticas de gobierno y disponibilidad de financiamiento

El tamaño del mercado de vivienda depende de la disponibilidad de financiamiento hipotecario. Debido a la liquidez y las crisis económicas generales ocurridas en los últimos veinte años, México ha experimentado fluctuaciones en la disponibilidad de dicho financiamiento, particularmente desde fuentes del sector privado. Como resultado, el suministro de viviendas de interés social y medio ha permanecido bajo durante este periodo.

Durante la década de los ochentas, las políticas públicas mexicanas se concentraron en fomentar la inversión en el sector privado, reduciendo los costos de desarrollo y estimulando la construcción. Fondos de origen gubernamental proveyeron las garantías para préstamos hipotecarios, así como procedimientos de pago directo y ahorro. En 1994, México experimentó una crisis económica que llevó a la devaluación del peso mexicano y a la elevación de las tasas de interés. Emisoras constructoras más pequeñas fueron a la quiebra, y la industria experimentó una estrepitosa caída en ventas entre 1995 y 1996 ante la disminución de préstamos por parte de la banca comercial.

Después de la crisis económica de 1994, las políticas públicas buscaban contrarrestar la falta de financiamiento y el alza en tasas de interés, concentrándose en el otorgamiento de hipotecas y créditos para la construcción, a través de recursos fondeados por el gobierno para el sector de vivienda de interés social. Los fondos gubernamentales dejaron de edificar o vender viviendas y funcionaron como verdaderos programas de ahorro y préstamo. Hubo también reformas legislativas relativas a los ejidos, territorios agrícolas propiedad de comunidades, para que éstos fueran susceptibles de ser vendidos, elevando la cantidad de terrenos con potencial para la construcción. Durante este periodo, el gobierno autorizó SOFOLES que aseguraban hipotecas con fondos y garantías provenientes por entidades gubernamentales, inversión privada, préstamos de la banca nacional, extranjera o de desarrollo, o a través de los mercados mexicanos de capital. Además, el gobierno fomentó el crecimiento de la industria y el financiamiento desde el sector privado al respaldar la consolidación del desarrollo de la industria de la vivienda.

Entre 1997 y 1998, las ventas de vivienda se estabilizaron, creciendo un poco en 1997 tras el mejoramiento de las condiciones económicas. Durante 1999 y 2000, el número de créditos hipotecarios se incrementó gracias a la estabilidad económica. El crecimiento del nivel de disponibilidad de financiamiento ha continuado como

resultado de las políticas gubernamentales mexicanas implementadas después de la crisis y la meta del plan nacional de vivienda de la actual administración presidencial es la de lograr la creación de 750,000 nuevas hipotecas para el año 2006. Este gobierno fijó cuatro objetivos para lograr este crecimiento.

- Hacer que más terrenos estén disponibles para vivienda, incluyendo infraestructura como drenaje y servicios.
- Dinamizar la desregulación de la industria de la construcción.
- Fomentar la consolidación de la industria; e
- Incrementar la disponibilidad de créditos para compradores de vivienda calificados.

En conjunción con estos esfuerzos, el Congreso mexicano reformó diversas disposiciones de la legislación fiscal para permitir a individuos, a partir de 2003, deducir una parte correspondiente a los pagos de interés de su hipoteca de su impuesto sobre la renta, lo que la administración espera que lleve al incremento de la actividad financiera hipotecaria.

En los últimos cuatro años, el mercado de vivienda ha continuado su expansión gracias a una mayor disponibilidad de créditos hipotecarios, especialmente a través de fondos de fuente gubernamental como el INFONAVIT, la SHF y el FOVISSSTE. Entre 1998 y el 2000, de acuerdo a la CONAFOVI (Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda), la vivienda en México se elevó en 2.4 millones de hogares, 37% de los cuales (900,000 viviendas) fueron construidos por constructoras, mientras que el resto fueron construidas por los usuarios.

Cambios en la disponibilidad de créditos hipotecarios por parte de entidades gubernamentales nos podría afectar negativamente. Véase “Riesgos Generales Relacionados con las Actividades de la Compañía—La disminución de los créditos hipotecarios otorgados por las entidades financieras del sector público, de los cuales depende la Compañía, o los retrasos en el desembolso de dichos créditos podrían dar como resultado una disminución de las ventas y los ingresos de la Emisora.”

Nuevos Principios de Contabilidad

PCGA en México

En mayo de 2004, el Instituto Mexicano de Contadores Públicos (“IMCP”) emitió el Boletín B-7 “Adquisiciones de negocios” (“B-7”), de aplicación obligatoria para estados financieros de periodos que inicien el 1 de enero de 2005. El B-7 proporciona reglas actualizadas para el tratamiento contable de adquisiciones de negocios e inversiones en entidades asociadas y establece, entre otros aspectos: la adopción del método de compra como regla única de valuación de estas operaciones; se elimina la amortización del crédito mercantil, el cual debe sujetarse a reglas de deterioro; 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 con base en disposiciones establecidas en el Boletín B-8 “Estados financieros consolidados y combinados y valuación de inversiones permanentes en acciones”. La administración de la Emisora estima que la adopción de este nuevo principio contable no tuvo ni tendrá efectos importantes en su situación financiera y resultados.

En abril de 2004, el IMCP emitió el Boletín C-10 “Instrumentos financieros derivados y operaciones de cobertura” (“C-10”) de aplicación obligatoria para estados financieros que inicien el 1 de enero de 2005. En términos generales el C-10 establece que en las coberturas de valor razonable, la fluctuación en el valor razonable, tanto del derivado como de la posición abierta de riesgo, debe ser reconocida en los resultados del periodo en que ocurre, mientras que en las coberturas de flujo de efectivo, la porción efectiva de las fluctuaciones de valor razonable deben reconocerse en la cuenta de utilidad integral dentro del capital contable, y la porción inefectiva se debe reconocer en los resultados del periodo.

En cuanto a los instrumentos financieros derivados, se establecen las características que deben reunir para ser considerados como tales y se mejoran y adicionan definiciones de términos. Se incorporan disposiciones respecto a los elementos que participan en operaciones de cobertura, incluyendo la documentación formal previa al inicio de la cobertura y la medición de la efectividad de la cobertura, entre otros, clasifica a las coberturas en tres tipos: a) de valor razonable, b) de flujo de efectivo y c) de moneda extranjera, y proporciona reglas específicas, por tipo de cobertura, para su valuación, reconocimiento, presentación y revelación. La

administración de la Emisora estima que la adopción de este nuevo principio contable no tuvo ni tendrá efectos importantes en su situación financiera y resultados.

En abril de 2004, el IMCP emitió el Documento de Adecuaciones al Boletín C-2 (“C-2”), de aplicación obligatoria para estados financieros que inicien el 1 de enero de 2005. El C-2 establece principalmente que las fluctuaciones en el valor razonable de los instrumentos financieros clasificados como disponibles para su venta, debe ser reconocida en la utilidad integral y reclasificarse a los resultados del período al momento de la venta de dichos instrumentos; incorpora la posibilidad de efectuar transferencias entre algunas de las categorías en que se clasifican los instrumentos financieros, siempre y cuando se cumpla con condiciones y reglas para su reconocimiento contable; amplía la aplicación de deterioro a instrumentos disponibles para la venta y da reglas de mayor precisión a su reconocimiento. La administración de la Emisora estima que la adopción de este principio contable modificado no tuvo ni tendrá efectos importantes en su situación financiera y resultados.

En enero de 2004, el IMCP emitió el nuevo Boletín D-3 “Obligaciones laborales” (“D-3”), en el que se elimina el tema de pagos imprevistos por los que se afectan los resultados del ejercicio en que se toma la decisión de pagarlos, para incluir en su lugar las “Remuneraciones al término de la relación laboral” que se definen como las remuneraciones que se otorgan a los trabajadores cuando concluyen su relación laboral antes de alcanzar la edad de retiro, por lo que deben seguirse las reglas de valuación y revelación requeridas por pensiones y prima de antigüedad.

Esta disposición entró en vigor a partir del 1 de enero de 2005, y se permite la opción de reconocer en forma inmediata en los resultados del ejercicio el activo o pasivo de transición que resulte, o su amortización de acuerdo a la vida laboral remanente promedio de los trabajadores. La administración de la Emisora estima que la adopción de este nuevo principio contable no tuvo ni tendrá efectos importantes en su situación financiera y resultados.

Liquidez y fuentes de financiamiento

La información financiera presentada en esta sección se expresa en Pesos constantes de valor adquisitivo del 30 de septiembre de 2005, y en consecuencia, no es directamente comparable con la información financiera incluida en el resto del Prospecto, la cual, salvo comentario específico en contrario, está expresada en Pesos constantes de poder adquisitivo del 30 de junio del 2005 Ver—Anexo “D”-“Estados Financieros con revisión limitada al 30 de junio de 2004 y 2005”.

La Emisora ha tenido y prevé que seguirá teniendo grandes necesidades de liquidez y financiamiento, principalmente para financiar el desarrollo y la construcción de viviendas y la adquisición de terrenos.

Al 30 de septiembre de 2005, la Emisora tenía efectivo e inversiones temporales por \$1,706.8 millones y una deuda financiera total \$4,060.3 de los cuales \$780.8 millones son a corto plazo y \$3,279.5 millones a largo plazo.

Al 31 de diciembre de 2004, la empresa tenía \$520.3 millones en efectivo e inversiones temporales y \$567.2 millones en deuda por préstamo (ninguno de los cuales fueron financiamientos para construcción otorgado por SOFOLES en relación a fraccionamientos en proceso de construcción). En comparación al 31 de diciembre de 2003 y 2002 se tenían \$224.0 millones y \$70.3 millones en efectivo e inversiones temporales y \$684.0 millones y \$424.4 millones de deuda financiera.

A pesar de que La Emisora no comienza a construir un fraccionamiento sino hasta que las entidades e instituciones financieras han aprobado el programa de créditos hipotecarios para los compradores respectivos, la Emisora adquiere terrenos, obtiene licencias y permisos y realiza ciertas actividades de desarrollo de infraestructura antes de obtener la confirmación del crédito hipotecario. Históricamente la Emisora ha financiado sus operaciones de construcción y desarrollo con fondos generados a nivel interno, emisiones de papel comercial de corto plazo y créditos puente.

Las principales fuentes de liquidez de la Emisora han sido:

- El flujo de efectivo generado por sus operaciones,
- Sus programas de papel comercial de corto plazo,
- El crédito proporcionado por los vendedores de terrenos y, en menor medida, los proveedores de materiales,
- Las instituciones de banca múltiple, las SOFOLES y otras instituciones financieras, y
- Los enganches pagados por los compradores de viviendas.

La siguiente tabla muestra información con respecto a la deuda de Homex y Beta y sus subsidiarias al 30 de septiembre de 2005.

Deuda total al 30 de septiembre de 2005

	Monto principal de deuda en Pesos	Tasa de interés	Vencimiento
Multivalores Casa de Bolsa S.A. de C.V. (Commercial Paper)	250,000,000	TIIE+2.25	18-Nov-06
Multivalores Casa de Bolsa S.A. de C.V. (Commercial Paper)	500,000,000	TIIE+1.50	10-Mar-06
Paccar Arrendadora Financiera S.A. de C.V.	1,504,000	0.00%	22-May-06
Arrendadora Financiera Navistar S.A. de C.V.	11,183,000	0.00%	10-Jun-06
Caterpillar Credito S.A. de C.V.	749,000	TIIE + 3.6%	01-Jun-06
Outinord Universal S.A.	7,412,000	6.00%	03-Ago-06
Capita Servicios S.A. de C.V.	9,987,000	10.50%	03-Dic-07
Corto Plazo	780,835,000		
HSBC MEXICO S.A.	540,500,000	TIIE+1.0	14-Sep-10
GE Capital	24,013,000	7.40%	29-Jul-10
Credit Suisse (Dis\$ Yankee Bond) (1)	2,715,000,000	7.5%	28-Sep-15
Largo Plazo	3,279,513,000		
Deuda Total	4,060,348,000		

(1) El Bono Internacional de Dis\$250 millones, se contrató en Dólares Americanos, a una tasa de 7.5%, La Emisora contrato un instrumento financiero derivado para cubrir su exposición al riesgo cambiario asociado con el principal de esta deuda fijando el tipo de cambio en \$10.86 por Dólar, y este instrumento tendrá un costo financiero adicional de 2.92%

La deuda total de la Compañía se incrementó a \$1,164,500 millones al 30 de junio de 2005 de \$583.4 millones al 31 de diciembre de 2004. La deuda total de la Compañía se incrementó a \$4,060.3 millones al 30 de septiembre de 2005, en comparación con \$554.5 millones al 30 de septiembre de 2004, principalmente debido al crédito para la adquisición de Beta, así como la emisión del Bono Internacional con una tasa del 7.5% anual y vencimiento en el año 2015.

Al 30 de septiembre del 2005, la deuda de corto plazo de la Compañía era de \$780.8 millones y se componía de dos emisiones de papel comercial por un monto de \$750.0 millones así como arrendamientos financieros por \$30.8 millones. La deuda de largo plazo era de \$3,279.5 millones, incluyendo un arrendamiento de equipo por un monto de \$24.0 millones, el saldo remanente de la línea para la adquisición de Beta con HSBC por un monto de \$540.5 millones, y el Bono Internacional por Dls\$250.0 millones (\$2,715.0 millones). En relación con la compra de Beta, La Compañía pactó con HSBC una línea de \$1,081 millones, de la cual se prepagó el 50% al 29 de septiembre del 2005 con los recursos obtenidos del Bono Yankee, quedando un saldo vigente por \$540.5 millones.

Inversiones en Activos Fijos

Las operaciones de la Emisora no requieren importantes inversiones en activos en virtud de se subcontrata un porcentaje importante de los servicios necesarios para construir la infraestructura de los fraccionamientos. En 2004, la Emisora invirtió \$220.7 millones en activos fijos, básicamente para la compra de equipo de construcción. En el primer semestre de 2005, se invirtió \$33.0 millones en inversiones en activos, principalmente para comprar equipo de construcción que respaldara nuestro crecimiento. Las compras de terrenos para futuros desarrollos son tratadas como inventario.

Obligaciones Contractuales

La siguiente tabla contiene información relacionada con las obligaciones de la Compañía derivadas de contratos al 31 de diciembre de 2004.

Obligaciones Contractuales	Pago vencido por periodo				
	Total	Menos de 1			Mas de 5
		año	1 a 3 años	3 a 5 años	años
	(miles de pesos)				
Deuda Corto Plazo	368,791	368,791	—	—	—
Deuda largo Plazo	142,601	—	142,601	—	—
Intereses Estimados.....	45,719	13,234	32,485	—	—
Arrendamientos financieros.....	51,684	32,485	19,199	—	—
Arrendamientos.....	10,010	10,010	—	—	—
Obligaciones de compra.....	758,509	738,209	20,300	—	—
Otros pasivos de Largo plazo reflejados en nuestro Balance bajo PCGA de México	—	—	—	—	—
Total.....	1,377,314	1,162,729	214,584	—	—

Las obligaciones contractuales se incrementaron en un 62.19% de \$1,377,314 al 31 de diciembre de 2004, a \$2,233,912 al 30 de junio de 2005. Este cambio fue causado principalmente por un incremento del 196.5% de las obligaciones de deuda a corto plazo, contrarrestado en parte por una disminución del 66.9% en las obligaciones de deuda al largo plazo.

Información cuantitativa y cualitativa sobre los riesgos de mercado

En relación con nuestras operaciones, la Emisora ha emitido y mantiene instrumentos financieros que actualmente exponen a los riesgos de mercado derivados de las fluctuaciones en las tasas de interés. El riesgo relacionado con las tasas de interés existe principalmente en los pasivos insolutos que devengan intereses a tasas variables. Al 30 de junio de 2005, la Emisora tenía pasivos con costo por \$1,164.5 millones, la mayoría de los cuales devengaban intereses a tasas variables. La tasa de interés aplicable a los pasivos a tasas variables de la Emisora se determina principalmente con base en la TIIE. En consecuencia, los incrementos de la TIIE darían como resultado un aumento en los pagos de intereses de la Emisora.

A manera de ejemplo, un cambio instantáneo y desfavorable del 1.5% (150 puntos base) en la tasa de interés promedio aplicable a los pasivos a tasa variable reportada al 31 de diciembre de 2004, habría incrementado en aproximadamente \$15.9 millones el gasto por intereses en 2004, que equivale a un incremento del 26.5% a lo largo de un periodo de doce meses.

La Emisora administra su exposición a los riesgos relacionados con las tasas de interés calculando eficientemente el tiempo de construcción y entrega a sus viviendas y los pagos a proveedores, lo cual le permite reducir sus necesidades de apalancamiento. La Emisora también ha reducido sus gastos por interés y sus comisiones por créditos a través de emisiones de papel comercial de corto plazo a tasas de interés más favorables.

Riesgo relacionado con el tipo de cambio

Hasta antes de la colocación del bono por Dls\$250 millones de 28 de septiembre de 2005, el cual cuenta con cobertura cambiaria, en términos generales, la Emisora no tiene activos ni pasivos denominados en moneda extranjera, por lo que no está expuesta a pérdidas derivadas de las fluctuaciones en el tipo de cambio.

Acontecimientos recientes

El primero de julio de 2005 la Emisora adquirió Beta, la cual, hasta antes de ser adquirida, era la sexta constructora más grande de México en términos de unidades vendidas. Para el año que terminó el 31 de diciembre de 2004, Beta tenía ingresos por \$2,497.7 millones, un incremento de 51.4% respecto del año anterior. Los ingresos para el primer semestre de 2005 fueron por \$1,240.1 millones, un incremento del 19.3% respecto del mismo periodo de 2004.

Para mayor información sobre Beta y la adquisición, véase “Resumen del Prospecto—Acontecimientos Recientes”.

El 27 de octubre de 2005, la Emisora anunció sus resultados financieros (no auditados) por el período de nueve meses terminado al 30 de septiembre de 2005, esta información financiera no auditada puede ser vista en el anexo 1.

El 28 de septiembre de 2005, la Compañía realizó una oferta en mercados del exterior de bonos por una cantidad principal de Dls\$250 millones a una tasa anual de 7.50%, a ser pagados el 28 de septiembre de 2015. Dichos bonos incluían un derecho de intercambio por bonos registrados ante la SEC de los Estados Unidos de América que el 12 de enero de 2006, y de conformidad con el convenio de derechos de registro de estos documentos, dieron origen a una oferta de intercambio en la cual los bonos no registrados emitidos originalmente fueron intercambiados por bonos registrados y ofrecidos en los mismos términos de principal, tasa y vencimiento.

Principales políticas de Tesorería

Pago automático de facturas una vez cubierto todos los requisitos y capturados los documentos en el sistema. Pago de proveedores por cadenas productivas a 90 días. Manejo de cuentas de cheques y de inversión exclusivamente en dos divisas (Pesos y Dólares). Los plazos de inversión son a corto plazo (7 días).

Control Interno

La Compañía inició a principios del año un conjunto de acciones para fortalecer su estructura de control interno. Para atender este aspecto de vital importancia por ser Homex una empresa pública, la Dirección creó en agosto del presente año, la Gerencia Corporativa de Procesos con los recursos especializados suficientes para analizar más de noventa procesos operativos y financieros a lo largo y ancho de la Empresa mismos que tienen como objetivo identificar y corregir las debilidades de la operación que pudieran poner en riesgo las eficiencias planeadas; pero sobre todo, la transparencia, integridad y confiabilidad de la información financiera reportada.

Identificados dichos riesgos para cada proceso, se diseñan el conjunto de controles que los eliminan o reducen a niveles aceptables. El diseño de los procesos, la identificación de los riesgos, los controles y las responsabilidades de cada área y personal involucrado, queda debidamente reflejado en los Manuales de

Políticas y Procedimientos; mismos que una vez validados y suscritos por los dueños de los procesos, son dados de alta en la Intranet de la Compañía para su oficialización y consulta. Es oportuno mencionar finalmente, que todo este esfuerzo que tiene como objetivo lograr una mayor eficiencia operativa y colocar a Homex en una posición competitiva mucho más favorable, también tiene como propósito atender el requerimiento de la bolsa de valores de Nueva York bajo la supervisión de la SEC.

EL MERCADO NACIONAL DE LA VIVIENDA

La información correspondiente a este apartado se incorpora por referencia al contenido del Reporte Anual y a la información disponible en la Bolsa Mexicana de Valores.

LA COMPAÑÍA

Salvo por la información incorporada en el capítulo, la información correspondiente a este apartado se incorpora por referencia al contenido del Reporte Anual y a la información disponible en la Bolsa Mexicana de Valores.

Historia y Desarrollo

Homex se constituyó bajo la denominación de Grupo PICSA, S.A. de C.V., mediante escritura pública No. 2,387, de fecha 30 de marzo de 1998, otorgada ante la fe del Lic. Gerardo Gaxiola Díaz, Notario Público No. 167 del Estado de Sinaloa. El primer testimonio de dicha escritura quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Culiacán, Sinaloa, bajo el No. 191, Libro 36, Primero de Comercio.

Por resolución de la asamblea general extraordinaria y ordinaria de accionistas celebrada el 19 de octubre de 1999, se adoptó la actual denominación social, Desarrolladora Homex, S.A. de C.V.

Homex tiene por objeto, entre otras cosas, la promoción, construcción, organización y administración de toda clase de sociedades mercantiles o civiles, y la adquisición de acciones o partes sociales en otras sociedades, ya sea formando parte en su constitución o adquiriendo acciones o participaciones en las ya constituidas. Atendiendo a dicho objeto social, Homex participa como accionista mayoritario de siete empresas importantes que constituyen sus subsidiarias actuales. Véase "Principales Subsidiarias" en esta misma sección.

La operación de la Compañía se sitúa y seguirá situándose en México, sin embargo ocasionalmente se evalúan oportunidades de negocio en otros países, aprovechando nuestro eficiente modelo de negocios y contando eventualmente con experimentados socios locales.

La Compañía tiene una duración indefinida.

El domicilio social de la Compañía es la Ciudad de Culiacán, Sinaloa y sus oficinas principales están ubicadas en Andador Javier Mina 891-B, Colonia Centro Sinaloa, 80200 Culiacán, Sinaloa. Su teléfono es el (667) 758-5800.

Inversiones

Las operaciones de la Emisora no requieren importantes inversiones en activos en virtud de se subcontrata un porcentaje importante de los servicios necesarios para construir la infraestructura de los fraccionamientos. En 2004, la Emisora invirtió \$220.7 millones en activos fijos, básicamente para la compra de equipo de construcción. En el primer semestre de 2005, se invirtió \$33.0 millones en inversiones en activos, principalmente para comprar equipo de construcción que respaldara nuestro crecimiento. Las compras de terrenos para futuros desarrollos son tratadas como inventario.

La siguiente Tabla contiene una descripción esquemática y numérica de las inversiones de la Compañía en los últimos 3 ejercicios.

Inversiones

Pesos constantes al 30 de junio de 2005

	<u>2004</u>	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Inversiones restringidas	-7,888	-35,501	0
Maquinaria y equipo	48,613	0	0
Propiedades y equipo	<u>-220,707</u>	<u>-41,669</u>	<u>-9,225</u>
Recursos netos usados en inversión	-179,982	-77,169	-9,225

Materiales y proveedores

La Compañía mantiene un estricto control de sus materiales de construcción, utilizando un sofisticado sistema electrónico de identificación por códigos de barra que rastrea las entregas y supervisa el uso de todos los insumos. En términos generales la Compañía reduce sus costos negociando a nivel corporativo los contratos de suministro de los materiales básicos utilizados en la construcción de sus viviendas, incluyendo el concreto, los tabiques, el acero, los ladrillos, las ventanas, las puertas, las tejas para azoteas y los accesorios de plomería. La Compañía aprovecha sus economías de escala para contratar materiales y servicios en cada situación, e intenta establecer excelentes relaciones de trabajo con sus proveedores. Con el fin de administrar de manera más eficiente su capital de trabajo, la Compañía también establece líneas de crédito para muchos de sus proveedores a través de un programa de factoraje patrocinado por NAFIN y algunas otras instituciones financieras. La Compañía garantiza una porción del financiamiento otorgado a algunos proveedores para los materiales adquiridos de los mismos durante el proceso de construcción, y paga directamente dichos créditos a las instituciones con los fondos recibidos al momento de entrega de la vivienda, lo que le permite garantizar que los proveedores reciban oportunamente sus pagos y reducir al mínimo la necesidad de obtener financiamiento para la construcción.

Prácticamente todos los materiales utilizados por la Compañía son hechos en México y son entregados en el lugar de la obra por los establecimientos locales de los proveedores en fechas próximas a su utilización en las construcciones realizadas por la Compañía y en consecuencia, los niveles de inventarios son generalmente bajos. Los principales materiales y suministros de la Compañía pueden obtenerse fácilmente de distintas fuentes y la Compañía no ha sufrido ninguna escasez o interrupción en el abasto. El precio del acero, uno de los principales insumos utilizados por la Compañía, es volátil y por situaciones de mercado varía de semana a semana. Los otros insumos utilizados por la Compañía, que incluyen concreto, pinturas y otros materiales de construcción tienen precios más estables que se negocian por plazos más extensos. Adicionalmente, cabe señalar que no existe dependencia de algún proveedor en particular.

Entre sus principales proveedores a nivel nacional se encuentran Logística, Distribución y Servicios, S.A. de C.V. (Norte), CADECO, S.A. de C.V. (Norte), Eduardo Guadalupe Maytorena Bermúdez (Norte), Guillermo Lara Vargas (Guadalajara), Electroferretera Orvi, S.A. de C.V. (Guadalajara), Mercon de Nuevo Laredo, S.A. de C.V. (Norte), Kuroda, S.A. de C.V. (Norte), Prefabricados y Sistemas, S.A. de C.V. (Norte), Cemex Concretos, S.A. de C.V. (Nacional) y Fanosa, S.A. de C.V. (Norte).

Recursos humanos

Al 30 de junio de 2005 la Compañía tenía aproximadamente 8,559 empleados, de los cuales 1,596 constituían personal de confianza. Además, la Compañía cuenta con aproximadamente 3,520 personas que son empleados administrativos y gerenciales. La Compañía contrata obreros locales para la construcción de sus fraccionamientos en cada una de las regiones donde opera, así como personal de gran experiencia para las labores de supervisión y las obras que requieren especialización. La Compañía cuenta con un eficiente sistema de tecnología de información que controla sus costos de nómina. A través de tarjetas de identificación con códigos de barra, los sistemas de la Compañía registran el número de tareas concluidas por cada empleado según los parámetros de sus diseños de construcción modular, determinan los salarios pagaderos por cada tarea y vivienda concluida, y otorgan incentivos para cada etapa del fraccionamiento con base en el desempeño del equipo. La Compañía también administra eficientemente los costos correspondientes a las aportaciones de seguro social de su personal, utilizando un estricto sistema de control de asistencia que captura información alimentada al sistema a través de las tarjetas de identificación de los trabajadores.

La siguiente tabla muestra el número de empleados del área corporativa de la Compañía durante cada uno de los ejercicios indicados:

	Número de empleados corporativos		
	Ejercicios que terminaron el 31 de diciembre de		
	2002	2003	2004
Número de empleados	159	226	398

La siguiente tabla muestra el número de empleados de sucursales de la Compañía durante cada uno de los ejercicios indicados:

	Número de empleados de las sucursales		
	Ejercicios que terminaron el 31 de diciembre de		
	2002	2003	2004
Número de empleados.....	759	1,005	1,711

La variación en el número de empleados tanto en el área corporativa como en sucursales se debe al crecimiento de la Compañía en los últimos tres años, de 11 sucursales en 2002 a 17 sucursales en 2003 y a 28 sucursales al 30 de junio de 2005.

Actualmente la Compañía contrata los servicios de Administradores de la Compañía en Equipo, S.C., la cual suministra personal de alta gerencia. A la fecha de este Prospecto dicha empresa suministra 67 personas que prestan servicios de alta gerencia a la Compañía. Además, la Compañía contrata los servicios de Serviasesorias, S.C., la cual suministra personal de servicios profesionales. A la fecha de este Prospecto dicha empresa suministra 82 personas que prestan servicios profesionales a la Compañía.

La Compañía ha implementado diversos programas a nivel empresa para ayudar a sus empleados a obtener certificados de educación primaria y secundaria. La Compañía considera que estos programas mejoran su capacidad de atraer y mantener empleados de alta calidad. Recientemente la Compañía fue designada como uno de los 50 "Lugares Excelentes Para Trabajar en México" por el Instituto de Excelencia en el Lugar de Trabajo (*Great Place to Work Institute*), que tiene su sede en los Estados Unidos.

Al 30 de junio de 2005 el 81.3% de los empleados de la Compañía estaban afiliados al Sindicato de Trabajadores de la Construcción, Excavación, Similares y Conexos de la República Mexicana. Los términos económicos de los contratos colectivos de trabajo de la Compañía se revisan anualmente. El resto de los términos y condiciones de dichos contratos se revisan cada dos años. La Compañía mantiene una estrecha comunicación con dicho sindicato para el logro de su objeto social, garantizando la seguridad laboral de sus trabajadores y la creación de nuevas fuentes de trabajo. La Compañía considera que mantiene una excelente relación de trabajo con sus empleados. Hasta esta fecha la Compañía no ha incurrido en costos laborales por paros y/o emplazamientos a huelga.

Principales Subsidiarias

Subsidiaria	% de Homex
1. Proyectos Inmobiliarios de Culiacán, S.A. de C.V.;	100.00%
2. Desarrolladora de Casas del Noroeste, S.A. de C.V.;	100.00%
3. Administradora Picsa, S.A. de C.V.;	100.00%
4. Altos Mandos de Negocios, S.A. de C.V.;	100.00%
5. Homex Atizapan, S.A. de C.V.; y	67.00%
6. Aerohomex, S.A. de C.V.	100.00%

Proyectos Inmobiliarios de Culiacán, S.A. de C.V. (Participación del 100%). Es la más antigua del grupo, se constituyó mediante escritura 25,427, de fecha 23 de Febrero de 1989, a cargo del Lic. Sergio López Rivera, Notario Número 64 en el Estado de Jalisco, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número 160, del libro 172, Segundo Auxiliar de Comercio. Se dedica principalmente a la adquisición, urbanización y comercialización de desarrollos habitacionales. A través de esta subsidiaria la compañía adquiere terrenos y planea el desarrollo de las viviendas que construye.

Desarrolladora de Casas del Noroeste, S.A. de C.V. (Participación del 95.86%) .- Una empresa constituida mediante escritura pública 426, volumen II, de fecha 21 de junio de 1994, a cargo del Notario Público 167 en el Estado de Sinaloa, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Culiacán, Sinaloa, bajo el número 12, del libro número 4, sección primero de comercio, dedicada principalmente a construir los desarrollos planeados y promovidos por Proyectos Inmobiliarios de Culiacán, S.A. de C.V.

Administradora Picsa, S.A. de C.V. (Participación del 100%). Sociedad constituida bajo la denominación APOYO EMPRESARIAL SINALOENSE, S.A. de C.V., mediante escritura pública No. 2,389, de fecha 30 de marzo de 1998, a cargo del Notario Público No. 167 del Estado de Sinaloa. Con fecha 6 de julio de 1998 cambió su denominación por la de ADMINISTRADORA PICSA, S.A. DE C.V., la cual quedó protocolizada mediante escritura pública número 2,605, volumen IX, otorgada ante la fe del Notario Público número 167 del Estado de Sinaloa. Homex obtiene de esta subsidiaria servicios ejecutivos y administrativos.

Altos Mandos de Negocios, S.A. de C.V. (Participación del 100%). La Sociedad Altos Mandos de Negocios, S.A. de C.V., se constituyó mediante la escritura pública 2,388, volumen IX, de fecha 30 de marzo de 1998, a cargo del Lic. Gerardo Gaxiola Díaz, Notario Público No. 167 en el estado de Sinaloa. El principal objeto de la misma es la prestación de toda clase de servicios de administración y gestión empresarial. La compañía obtiene de esta subsidiaria servicios ejecutivos y administrativos.

Homex Atizapán, S.A. de C.V. (Participación del 67%). Sociedad constituida, mediante escritura pública 4,914, volumen XVII, a cargo del Notario Público No. 167, en el Estado de Sinaloa. Se dedica principalmente a la adquisición, urbanización y comercialización de desarrollos habitacionales. Esta subsidiaria es controlada por la compañía bajo el esquema de coinversión, administra algunos desarrollos residenciales de la compañía en la ciudad de México y el Estado de México.

Aerohomex, S.A. de C.V. (Participación del 100%). Esta sociedad se constituyó mediante escritura pública 5,351, volumen XIX, a cargo del Notario Público No. 167, en el Estado de Sinaloa. El principal objeto de la sociedad es la prestación de servicios de transporte aéreo regular y no regular de pasajeros, carga express y correo, así como taxi – aéreo.

ADMINISTRACIÓN

Salvo por la información incorporada en el capítulo, la información correspondiente a este apartado se incorpora por referencia al contenido del Reporte Anual y a la información disponible en la Bolsa Mexicana de Valores.

Audidores Independientes

En relación con los servicios prestados a la Compañía por sus auditores externos, cabe señalar que éstos no han emitido opiniones respecto de los estados financieros de Homex con salvedad alguna.

Consejeros

La responsabilidad de administrar la Compañía recae en el consejo directivo, que fue reelegido en la asamblea anual de accionistas que se llevó a cabo el 29 de abril de 2005, y consta de nueve integrantes. Cada consejero es elegido por un plazo de un año o hasta que un sucesor haya sido designado. El consejo de administración se reúne trimestralmente. Conforme a la legislación mexicana, por lo menos 25% de los miembros del consejo directivo deben ser consejeros independientes. Conforme a las normas de la NYSE, la mayoría de los miembros de nuestro consejo de administración son independientes.

A la fecha de este prospecto, el consejo de administración de la Sociedad está integrado por las siguientes personas:

<u>Nombre</u>	<u>Fecha de nacimiento</u>	<u>Cargo</u>	<u>Suplente</u>
Eustaquio Tomás de Nicolás Gutiérrez	1961	Presidente del Consejo de Administración	Ana Luz de Nicolás Gutiérrez
Gerardo de Nicolás Gutiérrez	1968	Director General	Juan Carlos Torres Cisneros
José Ignacio de Nicolás Gutiérrez	1964	Consejero	Julián de Nicolás Gutiérrez
Luis Alberto Harvey McKissack*	1960	Director	Arturo J. Saval Pérez
Gary R. Garrabrant*	1957	Vicepresidente	Thomas J. McDonald
Matthew M. Zell*	1966	Consejero	Jeffrey D. Klein
Z. Jamie Behar*	1957	Consejero	Ira Chaplik
Wilfrido Castillo Sánchez-Mejorada*	1941	Consejero	Samuel Campos Velarde
Edward Lowenthal*	1944	Consejero	Christopher J. Fingen
Carlos Romano y Micha*	1948	Consejero	Roberto Langenauer Neuman

*Consejeros independientes

Eustaquio Tomás de Nicolás Gutiérrez es el Presidente del Consejo de Administración. Antes de fundar Proyectos Inmobiliarios de Culiacán, S.A. de C.V., antecesora de Compañía en 1989, el señor De Nicolás fundó y administró DENIVE, empresa fabricante de prendas de vestir. El señor De Nicolás 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 nuestras principales operaciones, concentrándose en la adquisición de terrenos y en el desarrollo de nuevos mercados geográficos.

Gerardo de Nicolás Gutiérrez es el Director General de la Compañía desde 1998, y en 1997 asumió el cargo de Director General de la entidad antecesora de la Compañía. 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. Actualmente el señor De Nicolás participa en la supervisión de nuestras principales operaciones, concentrándose en las ventas y la construcción.

José Ignacio de Nicolás 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 cofundador de la Compañía y fue Director General de la entidad antecesora de la Compañía de 1989 a 1997. El señor De Nicolás es consejero regional de Fianzas Monterrey y consejero estatal de Nafin.

Luis Alberto Harvey McKissack es cofundador y Director Ejecutivo de ZN México Capital Management, LLC y de ZN México Capital Management II, LLC, las cuales administran fondos de inversión en acciones. El señor Harvey también es Director Administrativo de Nexxus Capital, S.C., una sociedad de consultoría en operaciones de banca de inversión con sede en la Ciudad de México. El señor Harvey es miembro de los consejos de administración de Industrias Innopack, S.A. de C.V., Aerobal, S.A. de C.V., Distribuidora Ybarra, S.A. de C.V., Grupo Mantenimiento de Giros Comerciales Internacional, S.A. de C.V. (Grupo Mágico), Crédito Inmobiliario, S.A. de C.V. y Nexxus Capital, S.C.

Gary R. Garrabrant es Vicepresidente del Consejo de Administración de la Compañía y Director General de EIP. Anteriormente el señor Garrabrant ocupó el cargo de Director Ejecutivo de Inversiones de la misma. El señor Garrabrant también es Vicepresidente Ejecutivo de EIG, una empresa privada de inversión inmobiliaria y corporativa fundada y administrada por Samuel Zell. El señor Garrabrant pasó a formar parte de EGI en 1996. Es miembro del consejo de administración de Fondo de Valores Inmobiliarios SACA, una empresa de inversión inmobiliaria en Latinoamérica. EIP Investment Holdings LLP y otras compañías. El señor Garrabrant es también miembro del Consejo Asesor en Bienes Raíces de la Universidad de Cambridge.

Matthew M. Zell es Director Administrativo de EGI. 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, así como de GP Strategies, compañía global enfocada en mejorar el desempeño que proporciona estrategias de educación corporativa, capacitación, ingeniería, consultoría y servicios técnicos a organizaciones líderes de las industrias automotriz, del acero, energía, energía química, farmacéutica y de alimentos y bebidas, así como al sector gubernamental. El señor Zell es hijo de Samuel Zell.

Z. Jamie Behar es administradora de portafolio de General Motors Investment Management Corporation, o GMIMCo. La señora Behar administra el portafolio de inversiones en bienes raíces de los clientes de GMIMCo, incluyendo inversiones públicas o privadas, así como las opciones de inversión. La señora Behar es miembro del consejo de administración de Sunstone Hotel Investors, Inc., compañía hotelera pública que opera en los Estados Unidos, Hospitality Europe BV, una compañía hotelera privada europea, y de FountainGlen Properties, LLC, una compañía privada de vivienda. La señora Behar también participa como asesora en comités de diversas empresas internacionales privadas de inversión en bienes raíces.

Wilfrido Castillo Sánchez-Mejorada es Director de Administración y Finanzas 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, Actinver, S.A. de C.V., 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.

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 pública. También fundó y fue Presidente de Wellsford Residential Property Trust, un fideicomiso multifamiliar de inversión inmobiliaria que se fusionó con Equity Residential Properties Trust. El señor Lowenthal es miembro de los consejos de administración de diversas empresas, como WRP, Reis, Inc. —un proveedor de información de mercado y análisis sobre el sector inmobiliario— y de Omega Healthcare Investors, Inc., un fideicomiso que realiza inversiones en el sector inmobiliario de hospitales. También es miembro del consejo de American Campus Communities, un fideicomiso de inversión inmobiliaria enfocado en vivienda para estudiantes en los Estados Unidos, y de Ark Restaurants Corp., sociedad dedicada a la adquisición y operación de restaurantes, conceptos de comida rápida, alimentos y panaderías al mayoreo y menudeo.

Eustaquio Tomás de Nicolás Gutiérrez, Gerardo de Nicolás Gutiérrez y José Ignacio de Nicolás Gutiérrez son hermanos.

Carlos Romano y Micha se incorporó al consejo de administración de Homex en julio de 2005, convirtiéndose en el miembro más reciente. El Sr. Romano es socio fundador de Beta y fue presidente de su consejo de administración hasta su fusión con Homex. Desde 1970, fundó el despacho Carlos Romano y Asociados. Carlos Romano es maestro en Administración Pública por la Universidad Internacional de Florida y Licenciado en Derecho por la Universidad Nacional Autónoma de México.

A la fecha los siguientes **miembros del consejo** de administración de la Sociedad, detentan una participación accionaria mayor al 1% del capital social.

Nombre	Número de Acciones	Porcentaje del Capital Social
Eustaquio Tomás de Nicolás Gutiérrez.....	34,348,250	10.2%
José Ignacio de Nicolás Gutiérrez.....	34,348,250	10.2%
Gerardo de Nicolás Gutiérrez	20,608,950	6.1%

Directivos

A la fecha de este prospecto, nuestros ejecutivos son los siguientes:

<u>Nombre</u>	<u>Fecha de nacimiento</u>	<u>Cargo</u>
Eustaquio Tomás de Nicolás Gutiérrez	1961	Presidente del Consejo
Gerardo de Nicolás Gutiérrez	1968	Director General
Roberto Carrillo Herrera	1965	Director Corporativo de Finanzas
Rubén Izábal González	1968	Vicepresidente de Construcción
Alberto Menchaca Valenzuela	1969	Vicepresidente de Operación
Jose María Antón Vlasich de la Rosa	1978	Vicepresidente de Ventas, Mercadotecnia y Oficinas Regionales
Paulo Cesar Piña Verdugo	1970	Director Corporativo Administrativo
Mónica Lafaire Cruz	1964	Vicepresidente de Oficinas Regionales
Javier Romero Castañeda	1980	Director Jurídico

Roberto Carrillo Herrera se incorporó a Homex como Director Corporativo de Finanzas desde julio de 2005. Antes de integrarse a Homex, de 2001 a 2005, el Sr. Carrillo trabajó como CFO en Beta; adicionalmente, el Sr. Carrillo se ha desempeñado dentro de la industria del cemento y la construcción, como analista de capitales en ING México y Reino Unido y como Director de Banca de Inversión para Latinoamérica de Deutsche Bank por lo que respecta a México y Estados Unidos. El Sr. Carrillo cuenta con una Maestría en Administración y Negocios por The London Business School y es Licenciado en Administración de Empresas por el Instituto Tecnológico de Monterrey. Tal y como fue anunciado en un comunicado de prensa de fecha 20 de julio de 2005, el Sr. Roberto Carrillo fue nombrado como Director Corporativo de Finanzas interino a partir del 21 de julio de 2005. Ver “Cambios de Funcionarios”.

Alberto Menchaca Valenzuela es Vicepresidente de Operaciones desde 2000. Antes de ocupar dicho cargo, el señor Menchaca fue gerente de finanzas. Su experiencia de trabajo previa incluye diversos cargos en Banco Mexicano, Invermexico y Banca Confía. Actualmente, el señor Menchaca supervisa las principales operaciones de la Compañía, concentrándose en la entrega de viviendas. El señor Menchaca cuenta con un título en Ingeniería Agrónoma por la Universidad Autónoma Agraria Antonio Narro de Saltillo, Coahuila.

Rubén Izábal González es Vicepresidente de Construcción desde 1998 y en 1997 ocupaba ese puesto en la sociedad antecesora de la Compañía. Antes de incorporarse a Homex, el señor Izábal trabajó en varias empresas constructoras tales como Gómez y González Constructores, Provisur, S.A. de C.V., Promotora de Vivienda del Pacífico, S.A. de C.V. y Constructor Giza, S.A. de C.V. Actualmente, supervisa las operaciones de construcción de la Compañía, concentrándose en el proceso de construcción de las viviendas. El señor Izábal cuenta con un título en Arquitectura por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores del Occidente (ITESO) de Guadalajara, Jalisco.

Josemaría Antón Vlasich de la Rosa es Vicepresidente de Ventas, Mercadotecnia y Oficinas Regionales desde marzo de 2004. De 2002 a marzo de 2004 el señor Vlasich ocupó el cargo de Vicepresidente de Oficinas Regionales. Su experiencia laboral previa incluye diversos cargos en CEMEX, S.A. de C.V., Banco Nacional de México, S.A., American Express y la Universidad Panamericana. Actualmente el señor Vlasich coordina las áreas de ventas y mercadotecnia. El señor Vlasich cuenta con una Maestría en Administración de Empresas y una Licenciatura en Mercadotecnia y Administración, ambos por la Universidad Panamericana.

Paulo Cesar Piña Cruz es Director Corporativo Administrativo de Homex desde mayo de 2005. Antes de ocupar el presente cargo, el Sr. Piña se incorporó a Homex como ejecutivo de finanzas en 1998, posteriormente ocupó el cargo de Director de Finanzas de 2001 a 2003, y finalmente se desempeñó como Director de Finanzas Corporativas de 2004 a 2005. La experiencia previa laboral del Sr. Piña incluye el cargo de Director General de Ahome Village, S.A, compañía procesadora de alimentos, de 1995 a 1998. Actualmente el Sr. Piña supervisa diversos departamentos en Homex tal y como lo son: Recursos Humanos, Tesorería, Sistemas IT, y Servicios Generales. El Sr. Piña es Licenciado en Mercadotecnia y Administración por el Instituto Tecnológico de Monterrey.

Mónica Lafaire Cruz es Vicepresidenta de Oficinas Regionales desde febrero de 2005. La señorita Lafaire se incorporó a Homex en 2001, y antes de ocupar el presente cargo fungió como Directora de Planeación Estratégica y ocupó diversos cargos gerenciales en la división de finanzas. Su experiencia laboral previa incluye ser profesora de tiempo completo en la Universidad Panamericana. Actualmente, coordina las actividades de nuestras sucursales y sus directores. La señorita Lafaire tiene Maestría en Administración de Empresas por la Universidad La Salle y Licenciatura en Economía por la Universidad de Monterrey.

Javier Romero Castañeda es Director Jurídico desde octubre de 2005, y antes de ocupar el presente cargo, de 2003 a 2005 fungió como Asesor Jurídico del Senado Mexicano. El señor Romero cuenta con una Maestría en derecho internacional por la Universidad de Georgetown en los Estados Unidos de Norteamérica y es Licenciado en Derecho por el Instituto Tecnológico Autónomo de México:

Cambios de Funcionarios

El 29 de diciembre de 2005, el Comité de Compensación de la Compañía anunció la designación del Sr. Mario Alberto González Padilla como nuevo Director Corporativo de Finanzas, el señor González entrará en

funciones a partir del 30 de enero de 2006 y reemplazará a Roberto Carrillo Herrera quien a la fecha se desempeña como Director de Finanzas interino de la Compañía en tanto el Sr. González asuma dicho cargo. El Sr. Carrillo fungió como Director Corporativo de Finanzas de Beta antes de su adquisición por parte de la Compañía y ha contribuido a la integración de las operaciones de ambas sociedades en la Fusión. El Sr. Carrillo continuará prestando sus servicios a la Compañía hasta finales de enero con la finalidad de apoyar a la transición del nuevo Director Corporativo de Finanzas.

El Sr. Mario Alberto González Padilla es un directivo de finanzas con más de 20 años de experiencia a nivel ejecutivo. En el 2003, fue Director Corporativo de Finanzas de Consultores de Integración de Sistemas (CIS), una firma con sede en la ciudad de México, dedicada a la consultoría de compañías dentro de la revista *Fortune 500* y otras operaciones diversas en América Latina. De 2001 a 2003, el Sr. González fue Director Corporativo de Finanzas de Panamerican Beverages, Inc., una sociedad que cotiza en el mercado de valores de Nueva York y que es el principal embotellador de Coca Cola en América Latina. De 1995 al 2001, el Sr. González se desempeñó en diversos cargos financieros dentro de Grupo TMM, S.A. de C.V., una de las compañías mexicanas más importantes dentro del sector de los servicios de transporte y logística. Al momento de su separación de TMM, el Sr. González se desempeñó como Director Corporativo Financiero de Transportación Ferroviaria Mexicana (TFM), una compañía listada en la SEC, y que es una de las compañías ferroviarias más importantes de México. Asimismo, el Sr. González fungió como Contralor Formativo de Transportación Marítima Mexicana, S.A. de C.V. (TMM). El Sr. González ha desempeñado diversos cargos importantes en materia financiera en el extranjero, entre ellos se desempeñó dentro de la compañía Dow Chemical Co.

El Sr. González cuenta con una Maestría en Administración de Empresas por la Universidad de George Washington y es Ingeniero Industrial por la Universidad Nacional Autónoma de México.

A la fecha los siguientes **ejecutivos de la Sociedad**, detentan una participación accionaria mayor al 1% del capital social.

Nombre	Número de Acciones	Porcentaje del Capital Social
Eustaquio Tomás de Nicolás Gutiérrez.....	34,348,250	10.2%
José Ignacio de Nicolás Gutiérrez.....	34,348,250	10.2%
Gerardo de Nicolás Gutiérrez	20,608,950	6.1%

ACCIONISTAS PRINCIPALES Y ACCIONISTAS VENDEDORES

Los Accionistas Vendedores ofrecen en venta las Acciones objeto de la Oferta Secundaria Global a realizarse en México. EIP Investment Holdings LLC BVBA. ofrecerá 24'150,000 Acciones representativas de 7.19% del capital social en circulación de la Compañía, incluyendo la opción de sobreasignación; la señora Eugenia Guakil Aben ofrecerá 18'714,437 Acciones representativas de 5.57% del capital social en circulación de la Compañía, incluyendo la opción de sobreasignación; la señora Estrella Dabbah Kanan ofrecerá 2'201,373 Acciones representativas de 0.66% del capital social en circulación de la Compañía, incluyendo la opción de sobreasignación; y la señora Elaine Klineberg Craster ofrecerá 1'097,250 Acciones representativas de 0.33% del capital social en circulación de la Compañía, incluyendo la opción de sobreasignación; en su conjunto, antes de la Oferta Secundaria Global los Accionistas Vendedores eran propietarios de 90,155,360 Acciones que representaban el 26.84% del capital social en circulación de la Compañía. Después de la Oferta Secundaria Global, y suponiendo que el Intermediario Colocador Líder en México y el Intermediario Internacional no ejercieran sus Opciones de Sobreasignación, los Accionistas Vendedores serán propietarios de 49'664,255 Acciones que representan el 14.79% del capital social de la Compañía. En caso de que las Opciones de Sobreasignación se ejerciten en su totalidad, los Accionistas Vendedores serán propietarios de 43'992,301 Acciones que representan el 13.10% de dicho capital.

Los Accionistas Vendedores no tienen ningún tipo de relación mercantil o de cualquier otra índole con la Compañía.

La siguiente tabla contiene información con respecto a la estructura accionaria de la Compañía antes de la Oferta Secundaria Global, así como su estructura accionaria ajustada asumiendo que los Accionistas Vendedores vendan a través de la Oferta Secundaria Global el número de Acciones indicado:

Accionistas	Antes de la Oferta Secundaria Global		Número de Acciones ofrecidas	Después de la Oferta Secundaria Global	
	Número de Acciones	Porcentaje del capital social		Número de Acciones	Porcentaje del capital social
Familia de Nicolás	137'393,001	40.91%	0	137'393,001	40.91%
EIP Investment Holdings, LLC BVBA	68'142,301	20.29%	21'000,000	47'142,301	14.04%
Eugenia Guakil Aben	18'714,437	5.57%	16'570,394	2'144,043	0.64%
Estrella Dabah Kanan	2'201,373	0.66%	1'949,170	252,203	0.08%
Elaine Sandra Klineberg Craster	1'097,250	0.33%	971,542	125,708	0.04%
Publico Inversionista	108'321,188	32.25%	0	148'812,294	44.31%
TOTAL	335'869,550	100.00%	40'491,106	335'869,550	100.00%

OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS Y CONFLICTOS DE INTERÉS

La información correspondiente a este apartado se incorpora por referencia al contenido del Reporte Anual y a la información disponible en la Bolsa Mexicana de Valores.

ESTATUTOS SOCIALES Y OTROS CONVENIOS

La información correspondiente a este apartado se incorpora por referencia al contenido del Reporte Anual y a la información disponible en la Bolsa Mexicana de Valores.

PLAN DE DISTRIBUCIÓN

Los Accionistas Vendedores, con la comparecencia de la Compañía, celebrarán en la fecha de determinación del Precio de Oferta, que será el día hábil anterior a la Fecha de la Oferta, un contrato de colocación con el Intermediario Colocador Líder en México, bajo la modalidad de toma en firme, con respecto a la Oferta en México de hasta 10'122,778 Acciones y hasta 1'417,990 Acciones Opcionales. Además, los Accionistas Vendedores, con la comparecencia de la Compañía, celebrarán con el Intermediario Internacional un contrato de colocación con respecto a la Oferta Internacional de hasta 30'368,328 Acciones, que pueden ser representadas por ADSs y 4'253,964 Acciones Opcionales, que pueden ser representadas por ADSs. El precio de los ADSs y los ADSs Opcionales objeto de la Oferta Internacional será equivalente al precio en Pesos por acción de las Acciones y las Acciones Opcionales objeto de la Oferta en México, considerando el tipo de cambio en vigor en la Fecha de la Oferta y será ajustado para reflejar la proporción de seis (6) Acciones por cada ADS.

El Intermediario Colocador Líder en México ha celebrado contratos de sindicación con otros intermediarios que participarán en la colocación de Acciones y las Acciones Opcionales en la Oferta en México (los "Subcolocadores"). La siguiente tabla muestra el número de Acciones (incluyendo las Acciones Opcionales objeto de la Opción de Sobreasignación en México) a ser distribuidas por el Intermediario Colocador Líder en México y los Subcolocadores.

Colocador	Número de acciones	%
Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Integrante del Grupo Financiero Banamex	5'074,968	43.97
Ixe Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Ixe Grupo Financiero	3'091,100	26.78
Vector Casa de Bolsa, S.A. de C.V.	1'153,600	10.00
GBM Grupo Bursátil Mexicano, S.A. de C.V., Casa de Bolsa	861,000	7.46
Interacciones Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Interacciones	516,600	4.48
Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte	426,200	3.69
Scotia Inverlat Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero ScotiaBank Inverlat	302,700	2.62
Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V.	48,200	0.42
Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer	45,700	0.40
HSBC Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero HSBC	20,700	0.18
Total	11'540,768	100.00

El plan de distribución del Intermediario Colocador Líder en México contempla distribuir las Acciones y las Acciones Opcionales materia de la Oferta en México entre inversionistas personas físicas o morales de nacionalidad mexicana, que sean clientes de las casas de bolsa o del área de banca patrimonial de las instituciones financieras que participen en la Oferta en México, conforme a prácticas de asignación utilizadas en este mercado, y que pudiera incluir la participación y adquisición en posición propia del Intermediario Colocador Líder en México al mismo tiempo que el resto de los participantes en la Oferta en México. Además, el Intermediario Colocador Líder en México tiene la intención de distribuir Acciones y Acciones Opcionales entre inversionistas representativos del mercado institucional, constituido principalmente por compañías de seguros, sociedades de inversión, fondos de pensiones y jubilaciones de personal y de primas de antigüedad, y otras entidades financieras que, conforme a su régimen autorizado, puedan invertir en las Acciones.

La Oferta en México se promueve a través de reuniones denominadas "encuentros bursátiles" en algunas de las principales ciudades del país. Los encuentros bursátiles se celebran tanto con inversionistas institucionales, como con algunos inversionistas individuales, personas físicas y morales, y con las áreas de promoción de las casas de bolsa y de las instituciones financieras que participan en la Oferta en México. La Oferta en México también se promueve a través de reuniones o conferencias telefónicas con posibles inversionistas en forma individual.

El Intermediario Colocador Líder en México y algunas de sus afiliadas mantienen y continuarán manteniendo relaciones de negocios con la Compañía y sus afiliadas. Ocasionalmente les prestan diversos servicios, principalmente financieros, a cambio de contraprestaciones en términos de mercado (incluyendo las que recibirá por sus servicios como intermediario colocador respecto de la Oferta en México. El Intermediario Colocador Líder en México considera que no tiene conflicto de interés alguno con los Accionistas Vendedores ni con la Compañía, en relación con los servicios que presta con motivo de la Oferta en México.

Ni los Accionistas Vendedores, ni la Compañía, ni el Intermediario Colocador Líder en México tienen conocimiento de que alguno de los principales accionistas, ejecutivos o miembros del consejo de administración de la Compañía, pretenda adquirir parte de las Acciones o de las Acciones Opcionales objeto de la Oferta en México, o de que alguna otra persona pretenda adquirir, ya sea individualmente o en conjunto con otras personas, uno o varios bloques que representen el 5% o más de la Oferta en México. Sin embargo, el Intermediario Colocador Líder no puede asegurar que no ocurra una o más de dichas adquisiciones, respecto de lo cual no ha realizado ni realizará investigación independiente alguna. El Intermediario Colocador Líder en México dará cumplimiento a lo establecido en el artículo 20 de las Disposiciones de carácter general aplicables a emisoras de valores y a otros participantes el mercado de valores informando a la CNBV, a la BMV y a la Emisora, a más tardar a los 5 días hábiles inmediatos siguientes al de la Fecha de Liquidación, el número de adquirentes, así como el grado de diversificación de tenencia de los valores que hubieran sido colocados en la BMV.

Durante el periodo de promoción, el Intermediario Colocador Líder en México y los Subcolocadores promoverán la Oferta en México entre los inversionistas antes citados. El Intermediario Colocador Líder en México recibirá posturas de compra de Acciones por parte de sus clientes y de los demás Subcolocadores hasta las 15:00 hrs., hora de la Ciudad de México, de la fecha de determinación del Precio de Oferta de las Acciones. Esta fecha se estima será el 19 de enero de 2006 y será el día hábil anterior a la Fecha de la Oferta en la BMV. El Precio de Oferta se dará a conocer vía Emisnet. Se recomienda a los inversionistas interesados en adquirir Acciones, consultar a la casa de bolsa por medio de la que elijan enviar sus órdenes de compra respecto de la fecha y hora límite en la cual cada casa de bolsa decida recibir dichas órdenes de su clientela. El día hábil anterior a la Fecha de la Oferta en la BMV y una vez que se haya determinado la demanda y la asignación de las Acciones objeto de la Oferta en México, el Intermediario Colocador Líder en México celebrará un contrato de colocación de Acciones con los Accionistas Vendedores con la comparecencia de la Compañía que asumirá ciertas obligaciones, incluyendo la de indemnizar. A su vez, el Intermediario Colocador Líder en México celebrará contratos de sindicación con los Subcolocadores.

El día hábil anterior a la Fecha de la Oferta en la BMV, el Intermediario Colocador Líder en México asignará las Acciones (y las Acciones Opcionales) objeto de la Oferta en México al Precio de Oferta a sus clientes y a los Subcolocadores, tomando en consideración lo siguiente: (i) el monto de demanda presentada por cada uno de los posibles participantes en la Oferta en México, (ii) los montos de demanda correspondientes a cada uno de los diferentes niveles de precios de las Acciones objeto de la Oferta en México, y (iii) las ofertas sujetas a números máximos y/o mínimos de Acciones y precios máximos respecto de las Acciones que los clientes propios o los Subcolocadores presenten al Intermediario Colocador Líder en México. El Intermediario Colocador Líder en México tiene la intención de dar preferencia en la asignación de las Acciones, a aquellos clientes y Subcolocadores que hayan ofrecido los precios más altos por acción. No obstante lo anterior, los criterios de asignación podrán variar una vez que se conozca la demanda total de las Acciones objeto de la Oferta en México y los precios a los que tal demanda se genere. Todas las Acciones (y las Acciones Opcionales) se colocarán al mismo precio entre todos los participantes.

El Intermediario Colocador Líder en México y el Intermediario Internacional podrán realizar operaciones de registro adicionales, desde la Fecha de la Oferta y hasta la Fecha de Liquidación, a efecto de distribuir adecuadamente las Acciones entre los diferentes sindicatos colocadores participantes en la Oferta Secundaria Global. Por lo tanto, el número de Acciones efectivamente colocadas en cada uno de dichos mercados, puede ser distinto del número de Acciones colocadas en México o de Acciones o ADSs representativos de Acciones colocados en el extranjero inicialmente. La conclusión de la Oferta en México se encuentra condicionada a la conclusión de la Oferta Internacional y, a su vez, la conclusión de la Oferta Internacional se encuentra condicionada a la conclusión de la Oferta en México. Como parte de la distribución de las Acciones, sujeto a ciertas excepciones, el Intermediario Colocador Líder en México ofrecerá y venderá las Acciones únicamente a través de la BMV, y el Intermediario Internacional ofrecerá y venderá Acciones o ADSs representativos de

Acciones de la Compañía únicamente en los Estados Unidos, a través del NYSE y otros mercados distintos de México.

El contrato de colocación suscrito por los Accionistas Vendedores, con la comparecencia de Homex, y el Intermediario Colocador Líder en México establece que, en el supuesto de que durante el periodo comprendido entre la fecha de firma del contrato hasta la Fecha de Liquidación de la Oferta en México, se verifique alguno de los siguientes supuestos, entre otros, las obligaciones asumidas por las partes se resolverán y dichas partes quedarán liberadas de su cumplimiento, como si dichas obligaciones no hubieren existido:

- (a) (i) Que la Compañía o cualquiera de sus subsidiarias, a partir de la fecha de los últimos estados financieros auditados incluidos o incorporados por referencia a este Prospecto, sufra una pérdida o interferencia significativa respecto de su negocio que derive de cualquier evento, ya sea que esté o no asegurado, o de cualquier conflicto laboral o resolución judicial o gubernamental, excepto si éste se hubiere revelado en este Prospecto, o (ii) que a partir de la fecha de este Prospecto, tuviere lugar algún cambio en el capital social o deuda de largo plazo de la Compañía o de cualquiera de sus subsidiarias, o cualquier cambio o circunstancia que afecte el curso ordinario de los negocios, administración, posición financiera, capital social o resultados de operación de la Compañía o de sus subsidiarias, excepto si éstos se hubieren revelado en este Prospecto, cuyo efecto, en cualesquiera de los casos descritos en los incisos (i) o (ii) anteriores, a juicio razonable de el Intermediario Colocador Líder en México, sea adverso y significativo y no permita o haga recomendable proceder con la Oferta en México de las Acciones en los términos y condiciones contemplados en este Prospecto o en el contrato de colocación;
- (b) que tuviere lugar una disminución en la calificación otorgada por cualquier agencia calificadora a los instrumentos de deuda emitidos por la Compañía;
- (c) que tuviere lugar cualquiera de los siguientes eventos: (i) la suspensión de la intermediación de Acciones en la BMV, (ii) la suspensión o limitación significativa en la intermediación de los valores emitidos por la Compañía en la BMV, (iii) la suspensión generalizada en las actividades bancarias en la ciudad de Nueva York o en la Ciudad de México por decreto de autoridad competente, o la interrupción significativa en los servicios de banca comercial o liquidación de valores en los Estados Unidos o México, por un periodo mayor a un dos hábil, o en una fecha que de alguna u otra forma impida el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el contrato de colocación, (iv) el inicio o declaración de hostilidades graves en las que participen los Estados Unidos o México, o una declaración de guerra o de emergencia nacional, por los Estados Unidos o México, o (v) que ocurra una crisis o cambio adverso y significativo en la situación política, financiera o económica, en el tipo de cambio aplicable, o en la legislación en materia cambiaria en los Estados Unidos, México u otros países relevantes para la Oferta Secundaria Global, si los eventos a los que hacen referencia los párrafos (iv) ó (v) anteriores, en opinión justificada y razonablemente emitida por el Intermediario Colocador Líder en México, no permitieren o no hicieren recomendable, proceder con la Oferta en México de las Acciones o de conformidad con los términos y condiciones descritas en este Prospecto;
- (d) si la inscripción de las Acciones de la Compañía en la Sección de Valores del RNV fuere cancelada por la CNBV o si el listado de dichas Acciones fuere cancelado por la BMV;
- (e) si el Intermediario Colocador Líder en México no pudiere colocar las Acciones, conforme lo dispuesto por la legislación aplicable o por mandato de una autoridad competente;
- (f) si el Intermediario Internacional dieren por terminado el contrato de colocación internacional celebrado con los Accionistas Vendedores;
- (g) si la los Accionistas Vendedores no pusiere a disposición de el Intermediario Colocador Líder en México, el o los títulos que representen las Acciones que serán objeto de la Oferta Secundaria Global, en la fecha y forma convenidas;

- (h) en caso de concurso mercantil, quiebra o cualquier otro evento similar que afecte a la Compañía;
- (i) que a las 9:00 a.m. de la Fecha de Liquidación, el Intermediario Colocador Líder en México no haya recibido de los asesores legales independientes de la Compañía una opinión legal en los términos del Artículo 14(l.b) de la Ley del Mercado de Valores; y en términos de lo estipulado en el contrato de colocación;
- (j) que antes de la Fecha de Liquidación, el Intermediario Colocador Líder en México no haya recibido de los auditores externos de la Compañía una carta en la cual se haga constar la debida extracción y consistencia de la información financiera contenida en este Prospecto (conocida como comfort letter) y que tales auditores hayan entregado a la Compañía la carta de independencia y hayan suscrito este Prospecto, conforme a los términos requeridos conforme a la legislación mexicana.

Los Accionistas Vendedores han otorgado al Intermediario Colocador Líder en México y a el Intermediario Internacional una opción para adquirir hasta 1'417,990 Acciones Opcionales y hasta 4'253,964 Acciones Opcionales, que pueden estar representadas por ADSs, respectivamente, para cubrir las asignaciones en exceso en la Oferta Secundaria Global. Las Opciones de Sobreasignación estarán vigentes durante un plazo de treinta (30) días contados a partir de la Fecha de la Oferta, en los términos abajo descritos, y podrán ejercerse por una sola vez, a un precio igual al Precio de Oferta, por (i) el Intermediario Colocador Líder en México en el caso de la Oferta en México (conforme a los términos aprobados por la CNBV y abajo descritos), y (ii) por el Intermediario Internacional en el caso de la Oferta Internacional.

El Intermediario Colocador Líder en México llevará a cabo adquisiciones de Acciones Opcionales para cubrir asignaciones en exceso de Acciones, para atender probables excesos en la demanda de la Oferta en México.

El Intermediario Colocador Líder en México, en la Fecha de la Oferta, colocará la totalidad de las Acciones, mismas que serán liquidadas a los Accionistas Vendedores por el Intermediario Colocador Líder en México (i) en la Fecha de Liquidación, respecto de las Acciones inicialmente colocadas, y (ii) respecto de las Acciones Opcionales objeto de la Opción de Sobreasignación en México, a más tardar treinta (30) días contados a partir de la Fecha de la Oferta y en la forma que se indica en el siguiente párrafo. En la Fecha de Registro, se cruzará en la BMV la totalidad de las Acciones Opcionales, sin embargo, dicha opción de colocación adicional, se entenderá ejercida únicamente respecto de las Acciones efectivamente colocadas una vez transcurridos los treinta (30) días de vigencia de la Opción de Sobreasignación.

El Intermediario Colocador Líder en México mantendrá en su posesión los fondos resultantes de la colocación de las Acciones Opcionales obtenidos en la Fecha de Liquidación, y podrá usarlos en operaciones de estabilización. Con el objeto de permitir al mercado absorber gradualmente el flujo extraordinario de órdenes de venta de Acciones que pudieran producirse con posterioridad a la Oferta Secundaria Global, y para prevenir o retardar la disminución del precio de mercado de las Acciones, el Intermediario Colocador Líder en México podrá, sin estar obligado a ello, llevar a cabo operaciones de estabilización en la BMV, mediante posturas de compra durante el periodo de vigencia de la Opción de Sobreasignación en México. Las operaciones de estabilización se llevarán a cabo en coordinación con el Intermediario Internacional. Las operaciones de estabilización las llevará a cabo el Intermediario Colocador Líder en México con recursos provenientes de la colocación de las Acciones Opcionales, y previa a su entrega a los Accionistas Vendedores. A más tardar a los treinta (30) días contados a partir de la Fecha de la Oferta en México, el Intermediario Colocador Líder en México, (i) entregará a los Accionistas Vendedores las Acciones Opcionales que hubiere adquirido en el mercado con motivo de las operaciones de estabilización antes referidas, (ii) liquidará a los Accionistas Vendedores las Acciones Opcionales efectivamente colocadas en México, o (iii) una combinación de lo señalado e los incisos (i) y (ii) anteriores.

Los Accionistas Vendedores y la Compañía se obligarán a que durante un plazo de 180 días contados a partir de la fecha de este Prospecto, no ofrecerán ni venderán, y asimismo se obligarán a no vender o enajenar de cualquier manera, ni anunciarán o inscribirán una oferta de acciones o de otros valores representativos del capital social de Homex o de títulos convertibles en, o que otorguen el derecho de recibir, tales acciones, en cualesquiera bolsas o mercados de valores, sin el consentimiento previo y por escrito de el Intermediario

Colocador Líder en México y el Intermediario Internacional excepto por las Acciones que son objeto de la Oferta Secundaria Global. Asimismo, la Compañía se comprometerá a hacer que sus accionistas principales y los fideicomisos en los cuales ejerzan éstos últimos, o bien la Compañía, directa o indirectamente control, observen lo anterior.

La fecha en que se estableció el precio de la oferta por Acción objeto de la oferta fue el 19 de enero de 2006. Los inversionistas deben contactar a su intermediario con el objeto de que les informe con que anticipación debe recibir sus instrucciones para participar en la Oferta en México.

El día en que se fije el Precio de Oferta por Acción, Homex dará a conocer dicho precio a través de la publicación del aviso de oferta pública y a través del Sistema electrónico de envío y difusión de información de la BMV conocido como "Emisnet".

GASTOS RELACIONADOS CON LA OFERTA

Los principales gastos estimados relacionados con la Oferta Secundaria Global son los siguientes:

- (i) descuentos y comisiones por intermediación y colocación \$73'184,789.50;
- (ii) derechos de estudio y trámite de CNBV \$14,228.16;
- (iii) honorarios y gastos de los asesores legales \$7'000,000.00;
- (iv) honorarios y gastos de los auditores externos \$1'000,000.00;
- (v) impresión de documentos \$750,000.00;
- (vi) gastos de promoción y encuentros bursátiles \$.250,000.00

El total de gastos relacionados con la Oferta Secundaria Global es de aproximadamente \$82'199,017.66.

Los recursos netos que recibirán los Accionistas Vendedores derivados la Oferta Secundaria Global es de aproximadamente \$2,269'119,507.76 (sin considerar las Opciones de Sobreasignación).

La Compañía no recibirá recursos derivados de la Oferta Secundaria Global.

DOCUMENTOS DE CARÁCTER PÚBLICO

Los documentos y la información presentada por la Compañía ante la CNBV y la BMV para obtener la autorización relativa a esta Oferta, así como los documentos y la información periódica que la Compañía está obligada a presentar ante la CNBV y la BMV, podrán consultarse en la página electrónica de la BMV en la red mundial (Internet): www.bmv.com.mx.

Toda la información que la Compañía presente ante la CNBV y la BMV se pondrá simultáneamente a disposición del público a través de la página de la Compañía en Internet, www.homex.com.mx

La Compañía proporcionará copias de dichos documentos e información a los inversionistas que lo soliciten por escrito. La solicitud respectiva deberá dirigirse a:

Desarrolladora Homex, S.A. de C.V.

Andador Javier Mina 891-B

Colonia Centro Sinaloa

80200 Culiacán, Sinaloa

At'n.: Carlos Moctezuma Velasco

Cargo – Director de Relaciones con Inversionistas

Teléfono: 667-758-5800

Correo Electrónico: cmoctezuma@homex.com.mx

PERSONAS CON PARTICIPACIÓN RELEVANTE EN LA OFERTA

A continuación se incluye una relación de las personas que tuvieron una participación relevante en la asesoría y/o consultoría con respecto a la evaluación legal o financiera de la Compañía, así como con respecto a los trámites para la inscripción de las Acciones en el RNV y la autorización de la Oferta Secundaria Global:

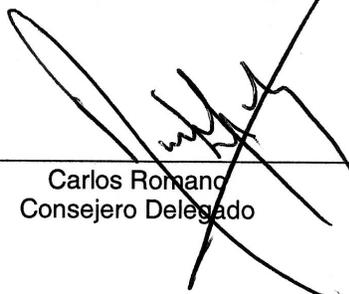
Nombre	Cargo	Empresa
Por la Compañía		
Gerardo De Nicolás Gutiérrez	Director General	La Compañía
Roberto Carrillo Herrera	Director Corporativo de Finanzas	La Compañía
Javier Romero Castañeda	Director Jurídico	La Compañía
Por los accionistas fundadores de la Compañía		
Eustaquio Tomás De Nicolás Gutiérrez	Presidente del Consejo	La Compañía
Gerardo De Nicolás Gutiérrez	Director General/ Consejero	La Compañía
José Ignacio De Nicolás Gutiérrez	Consejero Propietario	La Compañía
Julián De Nicolás Gutiérrez	Consejero Propietario	La Compañía
Por el asesor financiero de la Compañía		
Luis Harvey McKissack	Socio Director	Nexus Capital
Arturo Saval Pérez	Socio Director	Nexus Capital
Roberto Langenauer Neuman	Director	Nexus Capital
Por el Intermediario Colocador Líder en México		
Nadia Kadise	Directora Ejecutiva Finanzas Corporativas	Accival
Por los Auditores Externos		
Pedro Luis Castañeda Herrera	Socio	Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza S.C.
Por los Abogados Externos		
Jaime Cortés Rocha	Socio	Mijares, Angoitia, Cortés y Fuentes, S.C.
Patricio Trad Cepeda	Socio	Mijares, Angoitia, Cortés y Fuentes, S.C.

La persona encargada de la relación con inversionistas es Carlos Moctezuma Velasco, con domicilio en Andador Javier Mina 891-B, Colonia Centro Sinaloa, 80200 Culiacán, Sinaloa, teléfono: 667-758-5800, correo electrónico: cmoctezuma@homex.com.mx.

La sociedad Nexus Capital es una sociedad que asesora a la Compañía para proyecciones financieras, análisis de la misma, su estructura financiera y el modelo de negocios a seguir.

PERSONAS RESPONSABLES

Los suscritos, como delegados especiales del consejo de administración, manifestamos bajo protesta de decir verdad, que el presente Prospecto fue revisado por el consejo de administración con base en la información que le fue presentada por directivos de la Emisora, y a su leal saber y entender refleja razonablemente la situación de la misma, estando de acuerdo con su contenido. Asimismo, manifestamos que el consejo no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.



Carlos Romano
Consejero Delegado

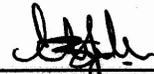


Eustaquio de Nicolás Gutiérrez
Consejero Delegado

Los suscritos, Eugenia Guakil Aben, Estrella Dabah Kanan y Elaine Sandra Klineberg Craster manifestamos bajo protesta de decir verdad, que hemos revisado el presente Prospecto con base en la información que nos fue presentada por directivos de la Emisora, y que a nuestro leal saber y entender refleja razonablemente la situación de la misma, estando de acuerdo con su contenido. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.



Eugenia Guakil Aben



Estrella Dabah Kanan



Elaine Sandra Klineberg Craster

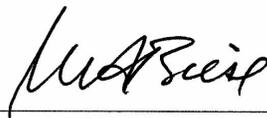
El suscrito, como representante legal de los EIP Investment Holdings LLC BVBA, manifiesto bajo protesta de decir verdad, que el presente Prospecto fue revisado por mi representada con base en la información que le fue presentada por directivos de la Emisora, y a su leal saber y entender refleja razonablemente la situación de la misma, estando de acuerdo con su contenido. Asimismo, manifiesto que mi representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

EIP Investment Holdings LLC BVBA



Ira Ckaplik

El suscrito ratifica la opinión que se incluye en el Prospecto y manifiesta bajo protesta de decir verdad que es la misma que rindió ante la asamblea de accionistas de conformidad con el artículo 166 de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

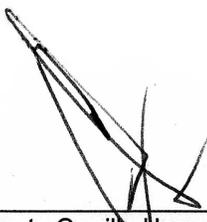


William Biese
Comisario

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la Emisora contenida en el presente Prospecto, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.



Gerardo De Nicolás Gutiérrez
Director General



Roberto Carrillo Herrera
Director de Finanzas

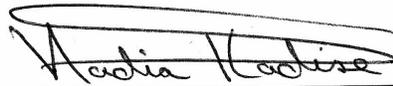


Javier Romero Castañeda
Director Jurídico

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada, en su carácter de Intermediario Colocador Líder en México, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio de la Emisora, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con la amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, su representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, su representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de las Acciones materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado a la Emisora el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscrita en la Sección de Valores del Registro Nacional de Valores y en bolsa.

Su representada ha participado con la Emisora, en la definición del rango de precio de las Acciones materia de la oferta pública, tomando en cuenta las características de la sociedad, así como los indicadores comparativos con empresas del mismo ramo o similares, tanto en México como en el extranjero y atendiendo a los diversos factores que se han juzgado convenientes para su determinación, en la inteligencia de que el Precio de Oferta definitivo podrá variar del rango establecido, según los niveles de oferta y demanda de las Acciones y las condiciones imperantes en el (los) mercado(s) de valores en la fecha de colocación. El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros que contiene el presente Prospecto, fueron dictaminados de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas. Asimismo, manifiesta que, dentro del alcance del trabajo realizado, no tiene conocimiento de información financiera relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.



Nadia Kadise Sucar
Representante Legal
Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V.,
Casa de Bolsa, Integrante del Grupo
Financiero Banamex

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que los Estados Financieros que contiene el presente Prospecto, fueron dictaminados de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas. Así mismo, manifiesta que, dentro del alcance del trabajo realizado, no tiene conocimiento de información financiera relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.



C.P.C. Pedro Luis Castañeda Herrera
Socio
Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu

ANEXO A
INFORMES DEL COMISARIO POR LOS EJERCICIOS SOCIALES 2002, 2003 Y 2004

C.P.C. LUIS ARMAS ROUSSE

DICTAMEN DEL COMISARIO

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

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. y Subsidiarias, rindo a ustedes mi dictamen sobre la veracidad, suficiencia y razonabilidad de la información individual y consolidada que ha presentado a ustedes el Consejo de Administración, en relación con la marcha de la Sociedad por el año que terminó el 31 de diciembre de 2002.

He asistido a las asambleas de accionistas y juntas del Consejo de Administración a las que he sido convocado y he obtenido de los directores y administradores, la información sobre las operaciones, documentación y registros que consideré necesario examinar. Mi revisión ha sido efectuada de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas.

En mi opinión, los criterios y políticas contables y de información seguidos por la Sociedad y considerados por la administración 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, dicha información refleja en forma veraz, razonable y suficiente la situación financiera individual y consolidada de Desarrolladora Homex, S.A. de C.V. y Subsidiarias, al 31 de diciembre de 2002, los resultados de sus operaciones, las variaciones en el capital contable y los cambios en la situación financiera, individual y consolidada, por el año que terminó en esa fecha, de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados.



C.P.C. Luis Armas Rousse

Mazatlán, Sinaloa

abril 1 de 2003

C.P.C. LUIS ARMAS ROUSSE

DICTAMEN DEL COMISARIO

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

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. y Subsidiarias, rindo a ustedes mi dictamen sobre la veracidad, suficiencia y razonabilidad de la información individual y consolidada que ha presentado a ustedes el Consejo de Administración, en relación con la marcha de la Sociedad por el año que terminó el 31 de diciembre de 2003.

He asistido a las asambleas de accionistas y juntas del Consejo de Administración a las que he sido convocado y he obtenido de los directores y administradores, la información sobre las operaciones, documentación y registros que consideré necesario examinar. Mi revisión ha sido efectuada de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas.

En mi opinión, los criterios y políticas contables y de información seguidos por la Sociedad y considerados por la administración 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, dicha información refleja en forma veraz, razonable y suficiente la situación financiera individual y consolidada de Desarrolladora Homex, S.A. de C.V. y Subsidiarias, al 31 de diciembre de 2003, los resultados de sus operaciones, las variaciones en el capital contable y los cambios en la situación financiera, individual y consolidada, por el año que terminó en esa fecha, de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados.



C.P.C. Luis Armas Rousse

Mazatlán, Sinaloa
marzo 31 de 2004

William A. Biese

México, D. F., 6 de abril de 2005

Dictamen del comisario 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 2004.

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 explica en la Nota 2 a los estados financieros, 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. Por lo tanto, los estados financieros adjuntos incluyen los de la compañía fusionada como si la fusión se hubiera efectuado desde el inicio del ejercicio más antiguo presentado.

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. al 31 de diciembre de 2004, 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
Comisario

(Esta página se dejó intencionalmente en blanco)

ANEXO B
INFORMACIÓN FINANCIERA AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2005

INFORMACIÓN FINANCIERA NO AUDITADA PARA LOS PERIODOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2004 Y 2005.

A continuación se presentan los resultados consolidados no auditados para los periodos al 30 de septiembre de 2004 y 2005. Los resultados contenidos en este Anexo B han sido preparados de acuerdo a los PCGA Mexicanos y están presentados en pesos constantes al 30 de septiembre de 2005. En opinión de la administración, la información financiera no auditada presentada en este Anexo B incluye todos los ajustes necesarios para una justa presentación de esta información financiera. La información financiera no auditada contenida en este Anexo debe ser leída en relación con nuestros estados financieros consolidados auditados al 31 de diciembre de 2002, 2003 y 2004, los cuales están incluidos en el presente Prospecto. Debido a que la información financiera no auditada contenida en este Anexo B es presentada en pesos constantes al 30 de septiembre de 2005, como resultado de la inflación en México, no es directamente comparable al resto de la información financiera presentada en este Prospecto, la cual, a menos que se establezca lo contrario, está presentada a pesos constantes al 30 de junio de 2005. La información financiera presentada en otras partes de este Prospecto, expresada en pesos, de poder adquisitivo constante en pesos al 30 de junio de 2005, requiere de la aplicación de un factor de actualización de 1.007 para que dicha información financiera sea comparable con la información financiera no auditada contenida en el Anexo B. La aplicación de dicho factor no representa un cambio sustancial en el poder adquisitivo del peso mexicano durante este periodo.

La información contenida en este Anexo B no incluye toda la información que normalmente se incluye en los estados financieros preparados con apego a los PCGA Mexicanos. Los resultados para el periodo al 30 de septiembre de 2005 contenidos en este Anexo B no son directamente comparables con los resultados financieros incluidos en el Prospecto. La Compañía no ha realizado una reconciliación con los PCGA de Estados Unidos para el periodo que termina al 30 de septiembre de 2005. El INPC se incrementó 1.72% del 31 de diciembre de 2004 al 30 de septiembre de 2005 y se incrementó 0.73% del 30 de junio de 2005 al 30 de septiembre 2005.

Información Financiera Relevante - No Auditada

Miles de pesos constantes al 30 de septiembre de 2005, a menos que se indique lo contrario.

	3T05	3T04	% Variación	Sep-05	Sep-04	% Variación
Volumen (viviendas)	9,999	5,505	81.6%	20,535	13,593	51.1%
Ventas netas	\$2,472,052	\$1,293,063	91.2%	\$5,356,278	\$3,298,399	62.4%
Utilidad bruta	790,179	389,575	102.8%	1,687,171	1,021,694	65.1%
Utilidad de operación	569,945	271,746	109.7%	1,190,946	715,917	66.4%
Otros (gastos) ingresos	3,554	(3,488)	-	20,298	43,070	(52.9)%
Gasto de intereses neto	126,297	7,989	1,480.9%	199,842	59,995	233.1%
Utilidad neta	298,715	171,148	74.5%	692,364	468,417	47.8%
UAFIDA (a)	589,677	273,675	115.5%	1,253,299	769,463	62.9%
Margen bruto (b)	32.0%	30.1%		31.5%	31.0%	
Margen operativo (c)	23.1%	21.0%		22.2%	21.7%	
Margen neto (d)	12.1%	13.2%		12.9%	14.2%	
Utilidad por acción	0.90	0.51		2.22	1.69	
Promedio ponderado de acciones (millones)	335.9	313.9		316.3	271.4	
Cuentas por cobrar (días)				192	182	
Rotación de inventario (días)				63	49	

- (a) UAFIDA se define como utilidad neta más depreciación y amortización, resultado integral de financiamiento, impuesto sobre la renta y reparto de utilidades a los empleados.
 (b) Representa la utilidad bruta entre ventas netas
 (c) Representa utilidad de operación entre ventas netas
 (d) Representa utilidad neta entre ventas netas

Reconciliación de la utilidad (pérdida) neta a UAFIDA derivada de la información financiera en PCGA mexicanos

Miles de pesos constantes al 30 de septiembre de 2005

	3T05	3T04	Sep-05	Sep-04
Utilidad neta	298,715	171,148	692,364	468,417
Depreciación	16,178	5,417	42,055	10,476
Costo integral de financiamiento	135,529	19,938	204,574	77,722
Impuesto a las utilidades y reparto de utilidades a los trabajadores	139,256	77,172	314,306	212,848
UAFIDA (a)	589,678	273,675	1,253,299	769,463

Información Financiera Pro Forma Relevante - No Auditada

Miles de pesos constantes al 30 de septiembre de 2005, a menos que se indique lo contrario.

El siguiente resumen de datos financieros pro forma, no auditados, presenta el efecto de la fusión con Beta, como si ésta hubiera ocurrido al 1 de enero de 2004.

	3T05	3T04	% Variación	Sep-05	Sep-04	% Variación
Volumen (viviendas)	9,999	8,945	11.8%	26,381	22,057	19.6%
Ventas netas	\$2,472,052	\$1,961,768	26.0%	\$6,581,012	\$4,949,354	33.0%
Utilidad bruta	790,179	562,088	40.6%	2,016,177	1,471,620	37.0%
Utilidad de operación	569,945	392,464	45.2%	1,389,518	1,023,753	35.7%
Otros (gastos) ingresos	3,554	(1,217)	(391.9)%	20,256	44,200	(54.2)%
Gasto de intereses neto	126,297	25,910	387.4%	307,748	225,506	36.5%
Utilidad neta	298,715	265,070	12.7%	757,313	559,501	35.4%
UAFIDA (a)	589,678	398,133	48.1%	1,458,002	1,089,383	33.8%
Margen bruto (b)	32.0%	28.7%		30.6%	29.7%	
Margen operativo (c)	23.1%	20.0%		21.1%	20.7%	
Margen neto (d)	12.1%	13.5%		11.5%	11.3%	
Utilidad por acción	0.90	0.76		2.23	1.88	
Promedio ponderado de acciones (millones)	335.9	335.9		335.9	293.4	

La información financiera pro forma no está auditada, y por el periodo comparativo a nueve meses podría no ser concluyente con los resultados de operación que en realidad pudieron haber sido logrados en caso de que Homex hubiese adquirido a Beta al principio del periodo presentado, y no implican una tendencia de resultados futuros.

Reconciliación Pro Forma de la utilidad (pérdida) neta a UAFIDA

Miles de pesos constantes al 30 de septiembre de 2005.

	3T05	3T04	Sep-05	Sep-04
Utilidad neta	298,715	265,070	757,313	559,501
Depreciación	16,178	6,887	48,229	19,090
Costo integral de financiamiento	135,529	38,163	307,481	255,123
Impuesto a las utilidades y reparto de utilidades a los trabajadores	139,256	88,012	344,980	255,669
UAFIDA (a)	589,677	398,133	1,458,002	1,089,383

Resultados de Operación

Los resultados de operación de Homex incluyen por primera vez los estados financieros consolidados de Controladora Casas Beta, S.A. de C.V. La adquisición de Beta se llevó a cabo el 1 de julio de 2005. Los resultados financieros de la Compañía, por cada uno de los periodos, no son directamente comparables, debido a que los resultados de operación de Beta consolidan a partir del 1 de julio de 2005.

Al 30 de septiembre de 2005, Homex tenía operaciones en 26 ciudades localizadas en 17 estados de la República Mexicana.

El volumen de ventas para el trimestre que concluyó el 30 de septiembre de 2005 sumó 9,999 viviendas, un incremento de 81.6% con respecto al mismo periodo del año anterior. Esta mejoría se debió principalmente al incremento de 80.6% en el volumen de ventas de vivienda de interés social, de 5,177 en el tercer trimestre del 2004 a 9,349 en el tercer trimestre de este año que incluye las viviendas vendidas a través de Beta. El volumen de vivienda media contribuyó de manera significativa, alcanzando un total de 650 viviendas en el trimestre, lo cual representa un incremento de 98.2% con relación a las 328 viviendas vendidas en el mismo periodo del año anterior. En el periodo de nueve meses que concluyó el 30 de septiembre de 2005, el volumen de ventas ascendió a 20,535 viviendas, un incremento de 51.1% en relación con el mismo periodo del año anterior.

Durante el tercer trimestre, el precio promedio para el total de viviendas vendidas fue de \$247,230, lo que refleja la mayor proporción de viviendas de interés social debido a la integración de Beta y las áreas comerciales en la mezcla de ventas. El precio promedio de viviendas de interés social aumentó 9% a \$213,577 en el tercer trimestre de 2005 de \$196,000 durante el trimestre correspondiente del año anterior. El incremento refleja una mejor mezcla de productos de interés social y un precio promedio ligeramente mayor en la vivienda de interés social, como resultado de la incorporación de viviendas de Beta en la mezcla.

El precio promedio de venta para la vivienda media en el tercer trimestre de 2005 fue de \$579,875, marginalmente menor que el promedio del trimestre anterior, y refleja el enfoque de la Compañía en el rango inferior de la vivienda media, donde se encuentra la mayor disponibilidad de productos hipotecarios para nuestros clientes. El precio promedio de la vivienda media fue 32% menor, comparado con el tercer trimestre de 2004, debido a que la mezcla de ventas se enfocaba en vivienda de precio más alto en la mezcla de ventas durante 2004. La Compañía espera que el precio de venta promedio fluctúe cada trimestre, dependiendo de la mezcla de ventas dentro de este segmento.

La Compañía continuó diversificando sus fuentes de financiamiento hipotecario durante el tercer trimestre de 2005. Al contar con una amplia gama de posibilidades hipotecarias, Homex puede asegurar financiamiento para sus clientes con mayor rapidez y en mejores condiciones. Al 30 de septiembre de 2005, la Compañía aseguraba hipotecas para sus clientes de vivienda de interés social a través del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), las cinco Sofoles más grandes y tres instituciones de banca múltiple para sus clientes de vivienda media. Homex también aumentó a 535 el número de viviendas vendidas mediante el esquema de cofinanciamiento con el INFONAVIT y uno de los bancos más grandes del país.

Número de hipotecas	3T05	% del total	3T04	% del total
INFONAVIT	6,065	60.7%	1,613	29.3%
SHF y bancos	2,705	27.1%	3,424	62.2%
FOVISSSTE	1,229	12.3%	468	8.5%
Total	9,999	100.0%	5,505	100.0%

Durante el tercer trimestre de 2005, la Compañía se enfocó en la venta de viviendas de interés social a través del INFONAVIT, lo cual representó 60.7% de los créditos hipotecarios otorgados a clientes de Homex. Debido a las condiciones competitivas de los créditos hipotecarios otorgados por INFONAVIT, así como a la implementación del programa "Pago anticipado", durante el trimestre se registró un incremento de créditos hipotecarios de INFONAVIT para nuestros clientes.

Durante septiembre de 2005, el INFONAVIT concluyó exitosamente su segunda bursatilización de créditos hipotecarios del año, en una operación que asciende a un monto aproximado de \$1,400 millones, lo cual representa un paso importante para alcanzar las metas de otorgar aproximadamente 375 mil hipotecas en 2005. Homex continuará buscando los productos más convenientes, rápidos y eficientes para satisfacer las necesidades de sus clientes, tanto en el segmento de vivienda de interés social como en el de vivienda media.

Se ha observado una creciente participación de la banca múltiple en el mercado de créditos hipotecarios en México. La mayor competencia y una ola de atractivos productos hipotecarios está beneficiando a los clientes de Homex y aumentando el abanico de posibilidades en sus esfuerzos de ventas. Las tasas de interés de los créditos siguieron siendo atractivas para la creciente clase media en México. Pese al aumento global en las tasas de interés, la competencia también ha contribuido a mantener la presión hacia la baja en las tasas sobre créditos hipotecarios en nuestros mercados.

Durante el tercer trimestre del 2005, Homex continuó con su estrategia de mantener una base geográfica diversificada de proyectos en ciudades medias, a la vez que construye su presencia en las principales zonas metropolitanas del país.

Durante el tercer trimestre de 2005, Homex se enfocó en el segmento de vivienda media, e inició la construcción de tres desarrollos de vivienda media en Morelia en el estado de Michoacán, La Paz en Baja California Sur y en la ciudad fronteriza de Nuevo Laredo en Tamaulipas. El proyecto de Morelia consta de aproximadamente 490 hogares, cerca de 190 en La Paz y 395 en la primera etapa del desarrollo de Nuevo Laredo. La Compañía continuará su expansión en el segmento de vivienda media, iniciando nuevos proyectos en los estados donde Homex tiene presencia.

Resultados financieros

Las ventas netas se incrementaron 91.2 % en el tercer trimestre del 2005 a \$2,472.1 millones, de \$1,293.1 millones en el mismo periodo de 2004. El resultado se debió principalmente a un incremento de 98.2% en el número de viviendas de interés medio, así como al aumento de 80.6% en el número de viviendas de interés social, derivado principalmente de la integración de Beta en Homex. El incremento en ventas en ambos segmentos elevó los ingresos totales de manera significativa con relación al periodo anterior. Como porcentaje de los ingresos totales, las ventas de Interés Social representaron 80.8% en el tercer trimestre de 2005, contra 77.2% en el mismo periodo del año anterior. Durante los nueve primeros meses de 2005, las ventas netas aumentaron 62.4%, a \$5,356.3 millones, de \$3,298.4 millones en el mismo periodo de 2004.

La utilidad bruta aumentó durante el trimestre a 102.8% a \$790.2 millones de \$389.6 millones en el periodo correspondiente de 2004. Homex generó un margen bruto de 32.0% en el tercer trimestre de 2005, frente a 30.1% en el mismo periodo del año anterior. Los costos, como porcentaje de los ingresos, se redujeron a 68.0%, en relación con 69.9% en el mismo trimestre del año anterior, ya que la Compañía continuó negociaciones con proveedores e implementó controles más estrictos en el uso de materiales y compras en Tijuana y Monterrey. En términos absolutos, los costos aumentaron 86.2% a \$1,681.9 millones en el tercer trimestre de 2005, de \$903.5 millones en el mismo periodo de 2004, como resultado del incremento en la venta de viviendas. La utilidad bruta para los nueve primeros meses de 2005 aumentó 65.1% a \$1,687.2 millones de \$1,021.7 millones en el mismo periodo de 2004.

Los gastos de administración y ventas en el tercer trimestre de 2005, como porcentaje de ingresos, se redujeron a 8.9% de 9.1% en el mismo periodo de 2004. En términos absolutos, los gastos de administración y ventas aumentaron a \$220.2 millones, comparados con \$117.8 millones en el tercer trimestre de 2004. El incremento para el trimestre se debió principalmente a que se agregaron los resultados de operación de Beta a los de la Compañía, así como a aumentos en comisiones de ventas, derivadas del mayor número de viviendas vendidas, el incremento en personal administrativo requerido para apoyar la expansión de operaciones de la Compañía y al incremento en gastos de capacitación para la fuerza de ventas y gerentes de sucursales. El renglón de gastos de administración y ventas para los nueve primeros meses de 2005, como porcentaje de ingresos, permanecieron estables en 9.3%, comparados con el mismo periodo de 2004.

La utilidad de operación registró un incremento de más del doble durante el trimestre, aumentando 109.7% a \$569.9 millones, frente a \$271.7 millones en el mismo periodo de 2004. La utilidad de operación como porcentaje de los ingresos aumentó de 21.0% en el tercer trimestre de 2004 a 23.1% en el mismo trimestre de 2005.

El renglón de otros ingresos fue de \$3.6 millones en el tercer trimestre de 2005, comparado con otros gastos de \$3.5 millones en el tercer trimestre de 2004. Los resultados del tercer trimestre de 2005 se debieron fundamentalmente a una devolución parcial del IVA durante el periodo. Otros ingresos para los nueve primeros

meses del año se redujeron 52.9%, de \$43.1 millones a \$20.3 millones, derivado de una disminución en la devolución acumulada del IVA en 2005.

El costo integral de financiamiento se incrementó a \$135.5 millones en el tercer trimestre de 2005, comparado con \$19.9 millones en el mismo periodo del año anterior. Como porcentaje de ingresos, el costo integral de financiamiento fue de 5.5%, comparado con 1.5% en el mismo trimestre de 2004. El gasto de interés neto aumentó a \$126.3 millones en el tercer trimestre del 2005, de \$8 millones en el mismo periodo del año anterior. El mayor gasto de interés neto se debió al aumento en la deuda bancaria de la Compañía, que refleja, sobre todo, la deuda de Beta, el programa de papel comercial de Homex y el financiamiento empleado para la adquisición de Beta. Durante los nueve primeros meses de 2005, el costo integral de financiamiento se incrementó a \$204.6 millones, de \$77.7 millones durante el mismo periodo del año anterior. Como porcentaje de ingresos, el costo integral de financiamiento aumentó a 3.8% en los nueve primeros meses de 2005, de 2.4% en el mismo periodo de 2004.

El gasto por concepto de impuesto sobre la renta aumentó de \$77.2 millones en el tercer trimestre de 2004 a \$139.3 millones en el mismo periodo de 2005. La tasa efectiva de impuestos para el tercer trimestre de 2005 fue de 31.8%. El gasto por concepto de impuesto sobre la renta aumentó de \$211.3 millones en los nueve primeros meses de 2004 a \$314.3 millones en el mismo periodo de 2005. La tasa efectiva de impuestos para los nueve primeros meses de 2005 fue de 31.2%.

La utilidad neta mayoritaria registró \$303 millones en el tercer trimestre de 2005, lo que representa un incremento de 87.6% sobre los \$161.5 millones reportados en el mismo periodo de 2004. La utilidad por acción para el tercer trimestre de 2005 fue de \$0.90, comparada con \$0.51 en el mismo trimestre de 2004. La utilidad neta mayoritaria para los nueve primeros meses de 2005 ascendió a \$700.7 millones, lo que representa un incremento de 52.5% sobre los \$459.5 millones reportados en el mismo periodo de 2004. El incremento en la utilidad neta para el periodo de nueve meses también se debió al aumento en la utilidad de operación. La utilidad por acción para los nueve primeros meses de 2005 fue de \$2.22, frente a \$1.69 en los nueve primeros meses de 2004.

La UAFIDA para el tercer trimestre de 2005 se elevó a \$589.7 millones, un incremento de 115.5% en relación con los \$273.7 millones registrados en el tercer trimestre de 2004. La UAFIDA para los nueve primeros meses de 2005 se elevó a \$1,253.3 millones, un incremento de 62.9% con relación a los \$769.5 millones registrados en el mismo periodo de 2004. La UAFIDA en los nueve primeros meses de 2004 incluyó un monto mayor de otros ingresos derivados de una considerable devolución del IVA en ese periodo.

Al 30 de septiembre de 2005, la reserva territorial de Homex era de 17.3 millones de metros cuadrados, lo que equivale a 104,269 viviendas — 78,642 de interés social y 25,627 correspondientes al segmento de vivienda media. Estas cifras no incluyen los terrenos con opción de compra por parte de Homex, a diferencia de otros constructores de vivienda en México y Estados Unidos, que normalmente los incluyen en su banco de reserva territorial. La Compañía invirtió aproximadamente \$189 millones para comprar terrenos adicionales durante este trimestre, con flujo generado internamente, deuda bancaria y efectivo disponible. De acuerdo con sus políticas sobre reserva territorial, Homex cuenta con suficientes reservas para construir el equivalente a 2.5 años de ventas anticipadas, al índice de crecimiento esperado, y 3.0 años de ventas, de acuerdo con el nivel de ventas actual.

El 28 de septiembre de 2005, Homex anunció una emisión internacional de bonos por Dls.\$250 millones en mercados de capital a una tasa del 7.5%, con vencimiento en 2015. Con el propósito de reducir los riesgos cambiarios, la Compañía tomó una cobertura del principal en pesos, que fija la tasa de interés en aproximadamente 10.4%.

Debido a la emisión de las 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 extenderá de 2.5 a 8 años y el costo promedio de deuda se reducirá de 12.1% a 10.5%.

El 30 de septiembre de 2005, la Compañía prepagó con una parte de una los recursos obtenidos con la emisión de las Notas aproximadamente \$1,808 millones de deuda de corto y mediano plazos, incluyendo los créditos

puente y una emisión local de bonos estructurado de Beta, así como una parte del financiamiento obtenido para liquidar la porción en efectivo de la adquisición de Beta.

Instrumento	(Millones de pesos)
Créditos puente	\$386.5
Deuda bancaria	613.5
Bono estructurado local	268.7
Financiamiento para la adquisición de Beta	539.3
Total	\$1,808.0

Al 30 de septiembre de 2005, la deuda financiera total de Homex sumaba \$4,060.3 millones. Nuestra deuda de corto plazo alcanzó \$780.8 millones compuesta de dos emisiones de papel comercial por \$750 millones y créditos refaccionarios para compra de equipo por \$30.8 millones. La deuda a largo plazo tenía un saldo de \$3,279.5 millones, incluyendo créditos para compra de equipo por \$24 millones, el saldo del financiamiento para la adquisición de Beta por \$540.5 millones y la emisión de bonos internacional por \$2,715 millones.

Homex financió sus necesidades de efectivo para el tercer trimestre de 2005, incluyendo la adquisición de reservas territoriales, servicio de deuda y capital de trabajo mediante una combinación de flujo de efectivo derivado de sus operaciones, deuda comercial, una porción de los ingresos provenientes de la colocación internacional de los bonos y efectivo disponible.

El número de días para las cuentas por cobrar se incrementó a 192 al 30 de septiembre de 2005 de 182 durante el mismo periodo de 2004. El incremento es resultado de un mayor número de viviendas de interés medio que se vendieron durante el periodo y la integración de las operaciones de Beta a los resultados trimestrales.

El proceso de integración de Beta se ha llevado a cabo conforme a lo previsto. El 30 de septiembre de 2005, la estructura de tecnología de información (TI) desarrollada internamente en Homex entró en operación en Tijuana y Monterrey. El equipo de TI de Homex trabaja actualmente para concluir la implementación de la plataforma. En Tijuana y Monterrey, la plataforma de TI para el control de obra, incluyendo, entre otros elementos, control de materiales, compras, mano de obra y ruta crítica de construcción quedó plenamente integrada al sistema constructivo tipo túnel utilizado en Beta.

La Compañía considera que su plataforma de TI derivará en beneficios adicionales en trimestres futuros, tales como una reducción en inventarios de materiales para construcción en sitio de aproximadamente 30 días al 30 de septiembre de 2005 a un rango de tan sólo 3.5 a 4.0 días al cierre de 2006, para alcanzar el mismo promedio que en la mayoría de los almacenes de Homex.

Las negociaciones con proveedores para la compra de materiales a mejor costo continúan, y se han logrado reducciones como en varilla de acero, concreto premezclado y cemento. Esto aunado a la sistematización de criterios de proyectos de infraestructura, se traduce en ahorros de aproximadamente \$10 millones en 2005 y cerca de \$100 millones en 2006. Incluyendo la incorporación de Beta al programa de "Cadenas Productivas", los ahorros totales a nivel costos se estiman en \$260 millones para el cierre de 2006.

Adicionalmente, ahorros provenientes a nivel gastos de administración y venta, incluyendo reducción de personal por duplicidad de funciones, mercadotecnia y comisiones de venta, se estiman del orden de \$94 millones en 2006.

Tan sólo proveniente de estas sinergias, Homex espera obtener una mejoría en el margen operativo pro forma de aproximadamente 100 a 150 puntos base al cierre del 2006. La Compañía espera que la integración de Beta a Homex quede concluida hacia finales de 2005, creando otras sinergias importantes, tales como un más ágil proceso de calificación de clientes para la obtención de créditos hipotecarios.

Al 30 de septiembre de 2005, Homex es uno de los principales constructores de vivienda en los cuatro mercados principales de México: Valle de México, Guadalajara, Monterrey y Tijuana, gozando de una posición de liderazgo en el resto de las 22 ciudades donde opera.

Se adjunta información financiera consolidada de Desarrolladora Homex S.A. de C.V. para los períodos de tres y nueve meses que terminan al 30 de septiembre del 2005 y 2004.

DESARROLLADORA HOMEX BALANCE GENERAL CONSOLIDADO

COMPARACIÓN DEL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2005 CON EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2004

(En miles de pesos de poder adquisitivo del 30 de septiembre de 2005)

	Sep-05		Sep-04		Variación 05 /04
ACTIVO					
ACTIVO CIRCULANTE					
Efectivo e inversiones temporales	\$1,706,866	13.0%	\$947,764	15.2%	80.1%
Cuentas por cobrar	5,869,866	44.7%	2,659,655	42.7%	120.7%
Inventarios	2,880,265	21.9%	1,797,051	28.8%	60.3%
Otros activos circulantes	120,605	0.9%	92,759	1.5%	30.0%
Total del activo circulante	10,577,602	80.6%	5,497,229	88.2%	92.4%
Terrenos para futuros desarrollos	907,922	6.9%	471,467	7.6%	92.6%
Efectivo Restringido	306	0.0%	32,103	0.5%	(99.0)%
Propiedad y equipo – Neto	395,837	3.0%	152,734	2.4%	159.2%
Crédito Mercantil	1,089,588	8.3%	0	0.0%	0
Otros activos	154,898	1.2%	80,716	1.3 %	91.9%
TOTAL	\$13,126,153	100.0%	\$6,234,249	100.0%	110.5%
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE					
PASIVO CIRCULANTE					
Préstamos de instituciones financieras	\$780,835	5.9%	\$554,536	8.9%	40.8%
Cuentas por pagar	1,933,605	14.7%	1,483,169	23.8%	30.4%
Adelanto de clientes	131,013	1.0%	61,543	1.0%	112.9%
Otros pasivos e impuestos por pagar	44,687	0.3%	26,321	0.4%	69.8%
Impuesto sobre la renta	75,040	0.6%	2,536	0.0%	2,859.0%
Participación de los trabajadores en las utilidades	2,799	0.0%	2,158	0.0%	29.7%
Total del pasivo circulante	2,967,979	22.6	2,130,263	34.2%	39.3%
Préstamos de instituciones financieras a largo plazo	3,279,513	25.0%	0	0.0%	0.0%
Otros pasivos a largo plazo	76,718	0.6%	0	0.0%	0.0%
impuesto sobre la renta diferido	1,261,342	9.6%	519,898	8.3%	142.6%
Total del pasivo	7,585,552	57.8%	2,650,161	42.5%	186.4%
CAPITAL CONTABLE					
Capital social	481,696	3.7%	221,000	3.5%	118.0%
Capital adicional pagado	2,992,494	22.8%	2,268,455	36.4%	31.9%
Utilidades retenidas	1,832,418	14.0%	871,979	14.0%	110.1%
Otros	(55,237)	(0.4)%	0	0.0%	-
Exceso en la actualización del capital contable	316,240	2.4%	316,240	5.1%	0.0%
Efecto acumulado de impuesto sobre la renta diferido	(143,983)	(1.1)%	(143,983)	(2.3)%	0.0%
Capital contable mayoritario	5,423,628	41.3%	3,533,691	56.7%	53.5%
Interés minoritario	116,973	0.9%	50,397	0.8%	132.1%
TOTAL DEL CAPITAL CONTABLE	5,540,601	42.2%	3,584,088	57.5%	54.6%
TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	\$13,126,153	100.0%	\$6,234,249	100.0%	110.5%

DESARROLLADORA HOMEX ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS
COMPARACIÓN DEL TERCER TRIMESTRE 2005 CON EL TERCER TRIMESTRE 2004

(En miles de pesos de poder adquisitivo del 30 de septiembre de 2005)

	3T05		3T04		Variación 3T05 / 3T04
INGRESOS					
Ingresos Vivienda Interés Social	\$1,996,729	80.8%	\$998,192	77.2%	99.3%
Ingresos Vivienda Media	376,919	15.3%	282,718	21.9%	34.5%
Otros Ingresos	98,404	4.0%	12,153	0.9%	714.6%
TOTAL INGRESOS	<u>2,472,052</u>	100.0%	<u>1,293,063</u>	100.0%	91.2%
COSTOS	<u>1,681,873</u>	68.0%	<u>903,488</u>	69.9%	86.2%
UTILIDAD BRUTA	<u>790,179</u>	32.0%	<u>389,575</u>	30.1%	102.8%
GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTA	<u>220,233</u>	8.9%	<u>117,829</u>	9.1%	86.9%
UTILIDAD DE OPERACIÓN	<u>569,946</u>	23.1%	<u>271,746</u>	21.0%	109.7%
OTROS (GASTOS) INGRESOS	3,554	0.1%	(3,488)	(0.3)%	(201.9)%
COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO					
Gastos por intereses y comisiones	144,883	5.9%	30,093	2.3%	381.5%
Ingresos por intereses	(18,586)	(0.8)%	(22,103)	(1.7)%	(15.9)%
Fluctuación cambiaria	(339)	0.0%	(3,985)	(0.3)%	(91.5)%
Pérdida por posición monetaria	9,571	0.4%	15,933	1.2%	(39.9)%
	<u>135,529</u>	5.5%	<u>19,938</u>	1.5%	579.8%
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS SOBRE LA RENTA Y PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES	433,971	17.7%	248,320	19.2%	76.4%
GASTO DE IMPUESTO SOBRE LA RENTA	139,256	5.6%	77,185	6.0%	80.4%
UTILIDAD POR ACCIÓN	0	0%	(13)	0.0%	-
UTILIDAD NETA CONSOLIDADA	<u>298,715</u>	12.1%	<u>171,148</u>	13.2%	74.5%
INTERÉS MAYORITARIO	302,997	12.3%	161,486	12.5%	87.6%
INTERÉS MINORITARIO	(4,282)	(0.2)%	9,662	0.7%	-
UTILIDAD NETA CONSOLIDADA	<u>\$298,715</u>	12.1%	<u>\$171,148</u>	13.2%	74.5%
Utilidad por Acción	0.90		0.51		
UAFIDA	589,677	23.9%	273,675	21.2%	115.5%

DESARROLLADORA HOMEX ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS
COMPARACIÓN DE LOS NUEVE PRIMEROS MESES DE 2005 Y DE 2004

(En miles de pesos de poder adquisitivo del 30 de septiembre de 2005)

	2005		2004		Variación 2005 /2004
INGRESOS					
Ingresos Vivienda Interés Social	\$4,196,090	78.3%	\$2,686,844	81.5%	56.1%
Ingresos Vivienda Media	958,971	17.9%	590,323	17.9%	62.4%
Otros Ingresos	201,217	3.8%	21,232	0.6%	847.7%
TOTAL INGRESOS	5,356,278	100.0%	3,298,399	100.0%	62.4%
COSTOS	3,669,107	68.5%	2,276,705	69.0%	61.2%
UTILIDAD BRUTA	1,687,171	31.5%	1,021,694	31.0%	65.1%
GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTA	496,225	9.3%	305,777	9.3%	62.3%
UTILIDAD DE OPERACIÓN	1,190,946	22.2%	715,917	21.7%	66.4%
OTROS (GASTOS) INGRESOS	20,298	0.4%	43,070	1.3%	-52.9%
COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO					
Gastos por intereses y comisiones	241,400	4.5%	92,384	2.8%	161.3%
Ingresos por intereses	(41,558)	(0.8)%	(32,389)	(1.0)%	28.3%
Fluctuación cambiaria	(6,246)	(0.1)%	(3,992)	(0.1)%	56.5%
Pérdida por posición monetaria	10,978	0.2%	21,719	0.7%	-49.5%
	204,574	3.8%	77,722	2.4%	163.2%
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS SOBRE LA RENTA Y PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES	1,006,670	18.8%	681,265	20.7%	47.8%
GASTO DE IMPUESTO SOBRE LA RENTA P.T.U	314,306	5.9%	211,349	6.4%	48.7%
	0	0.0%	1,499	0.0%	-
UTILIDAD NETA CONSOLIDADA	\$692,364	12.9%	\$468,417	14.2%	47.8%
UTILIDAD NETA MAYORITARIA	700,728	13.1%	459,521	13.9%	52.5%
INTERES MINORITARIO	(8,364)	(0.2)%	8,896	0.3%	-194%-
UTILIDAD NETA CONSOLIDADA	692,364	12.9%	458,417	14.2%	47.8%
UTILIDAD ACCIÓN	2.22		1.69		
UAFIDA	1,253,299	23.4%	769,463	23.3%	62.9%

(Esta página se dejó intencionalmente en blanco)

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

Estados financieros consolidados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2004, 2003 y 2002, y
Dictamen de los auditores independientes del 6 de abril de 2005

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

Dictamen de los auditores independientes y estados financieros consolidados 2004, 2003 y 2002

Contenido	Página
Dictamen de los auditores independientes	C-3
Balances generales consolidados al 31 de diciembre de 2004 y 2003	C-4
Estados consolidados de resultados por los años terminados el 31 de diciembre de 2004, 2003 y 2002	C-5
Estados consolidados de variaciones en el capital contable por los años terminados el 31 de diciembre de 2004, 2003 y 2002	C-6
Estados consolidados de cambios en la situación financiera por los años terminados el 31 de diciembre de 2004, 2003 y 2002	C-7
Notas a los estados financieros consolidados por los años terminados el 31 de diciembre de 2004, 2003 y 2002	C-8

Dictamen de los auditores independientes al Consejo de Administración y Accionistas de Desarrolladora Homex, S.A. de C.V.

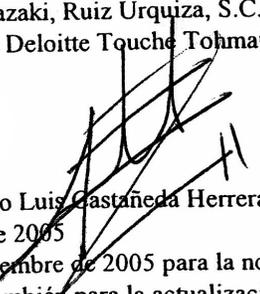
Hemos examinado los balances generales consolidados de Desarrolladora Homex, S.A. de C.V. y Subsidiarias (la "Compañía") al 31 de diciembre de 2004 y 2003, y los estados consolidados de resultados, de variaciones en el capital contable y de cambios en la situación financiera, que les son relativos, por cada uno de los tres años que terminaron el 31 de diciembre de 2004. 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 explica en la Nota 2 a los estados financieros, la empresa Econoblock, S.A. de C.V. (compañía asociada) se fusionó el 15 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. Por lo tanto, los estados financieros adjuntos incluyen los de la compañía fusionada como si la fusión se hubiera efectuado desde el inicio del ejercicio más antiguo presentado.

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 2004 y 2003, y los resultados de sus operaciones, las variaciones en el capital contable y los cambios en la situación financiera, por cada uno de los tres años que terminaron el 31 de diciembre de 2004, de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados en México.

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



C.P.C. Pedro Luis Castañeda Herrera
6 de abril de 2005
(28 de septiembre de 2005 para la nota 22,
así como también para la actualización a pesos
de poder adquisitivo el 30 de junio de 2005)

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

Balances generales consolidados

Al 31 de diciembre de 2004 y 2003

(En miles de pesos de poder adquisitivo del 30 de junio de 2005)

Activo	2004	2003
Activo circulante:		
Efectivo e inversiones temporales (Nota 4)	\$ 516,500	\$ 222,458
Efectivo restringido (Nota 20)	20,692	-
Cuentas por cobrar – neto (Nota 5)	3,203,752	1,864,249
Inventario inmobiliario (Notas 6 y 10)	2,107,139	1,025,308
Otros activos circulantes – neto (Nota 7)	<u>105,317</u>	<u>30,433</u>
Total del activo circulante	5,953,400	3,142,448
Terrenos para futuros desarrollos (Nota 6)	509,294	242,443
Inversión restringida (Nota 19)	43,389	35,501
Propiedad y equipo – neto (Nota 8 y 10)	254,072	57,863
Otros activos (Nota 9)	<u>85,518</u>	<u>10,065</u>
Total	<u>\$ 6,845,673</u>	<u>\$ 3,488,320</u>
Pasivo y capital contable		
Pasivo circulante:		
Préstamos de instituciones financieras (Nota 10):		
Partes relacionadas	\$	\$ 145,787
Otros	401,276	533,291
Cuentas por pagar (Nota 11)	1,676,330	1,014,819
Depósitos para futuras ventas	60,432	13,650
Otros pasivos e impuestos por pagar	67,011	36,273
Impuesto sobre la renta	351	4,606
Participación de los trabajadores en las utilidades	<u>2,002</u>	<u>936</u>
Total del pasivo circulante	2,207,402	1,749,362
Pasivo a largo plazo (Notas 10 y 11)	182,100	
Impuesto sobre la renta diferido (Nota 18)	<u>639,896</u>	<u>359,176</u>
Total del pasivo	<u>3,029,398</u>	<u>2,108,538</u>
Compromisos y contingencias (Notas 19 y 20)		
Capital contable (Nota 12):		
Capital social	219,398	175,096
Prima en venta de acciones	2,252,018	588,407
Utilidades retenidas	1,123,491	398,764
Exceso en la actualización del capital contable	313,948	313,948
Efecto acumulado de impuesto sobre la renta diferido	<u>(142,940)</u>	<u>(142,940)</u>
Capital contable mayoritario	3,765,915	1,333,275
Interés minoritario en subsidiarias consolidadas	<u>50,360</u>	<u>46,507</u>
Total del capital contable	<u>3,816,275</u>	<u>1,379,782</u>
Total	<u>\$ 6,845,673</u>	<u>\$ 3,488,320</u>

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 2004, 2003 y 2002

(En miles de pesos de poder adquisitivo del 30 de junio de 2005, excepto utilidad por acción)

	2004	2003	2002
Ingresos	\$ 5,369,428	\$ 2,942,067	\$ 1,372,113
Costos	<u>3,738,718</u>	<u>2,104,408</u>	<u>961,584</u>
Utilidad bruta	1,630,710	837,659	410,529
Gastos de administración y ventas (Nota 14 y 15)	<u>437,961</u>	<u>269,526</u>	<u>169,330</u>
Utilidad de operación	<u>1,192,749</u>	<u>568,133</u>	<u>241,199</u>
Otros ingresos - neto (Nota 16)	<u>43,486</u>	<u>78,668</u>	<u>(1,785)</u>
Costo integral de financiamiento:			
Gastos por intereses (Nota 14 y 17)	133,601	118,977	133,243
Ingresos por intereses	(47,275)	(6,582)	(1,857)
Ganancia cambiaria	(7,191)	(1,319)	94
Pérdida por posición monetaria	<u>82,151</u>	<u>17,831</u>	<u>19,400</u>
	<u>161,286</u>	<u>128,907</u>	<u>150,880</u>
Utilidad antes de impuesto sobre la renta y participación de los trabajadores en las utilidades	1,074,949	517,894	88,534
Impuesto sobre la renta (Nota 18)	343,157	185,269	54,184
Participación de los trabajadores en las utilidades (Nota 18)	<u>8,611</u>	<u>279</u>	<u>1,580</u>
Utilidad neta	<u>\$ 723,181</u>	<u>\$ 332,346</u>	<u>\$ 32,770</u>
Utilidad neta mayoritaria	\$ 714,022	\$ 326,987	31,390
Utilidad neta minoritaria	<u>9,159</u>	<u>5,359</u>	<u>1,380</u>
Utilidad neta	<u>\$ 723,181</u>	<u>\$ 332,346</u>	<u>\$ 32,770</u>
Promedio ponderado de acciones en circulación (en miles)	281,997	241,521	191,896
Utilidad básica por acción de accionistas mayoritarios	<u>\$ 2.53</u>	<u>\$ 1.35</u>	<u>\$ 0.16</u>

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 2004, 2003 y 2002
(En miles de pesos de poder adquisitivo del 30 de junio de 2005)

	Capital social	Prima en venta de acciones	Utilidades retenidas	Exceso en la actualización del capital contable	Efecto acumulado de impuesto sobre la renta diferido	Interés minoritario en subsidiarias consolidadas	Capital contable (Nota 12)
Saldos al 1 de enero de 2002	\$ 134,035	\$ 242,192	\$ 40,387	\$ 313,948	\$ (142,940)	\$ 3,879	\$ 591,501
Aumento del capital social	35,115	287,088				18	322,221
Utilidad Integral			31,390			1,380	32,770
Saldos al 31 de diciembre de 2002	169,150	529,280	71,777	313,948	(142,940)	5,277	946,492
Aumento del capital social	5,946	59,127				35,871	100,944
Utilidad Integral			326,987			5,359	332,346
Saldos al 31 de diciembre de 2003	175,096	588,407	398,764	313,948	(142,940)	46,507	1,379,782
Aumento del capital social	44,302	1,663,611				5,399	1,713,312
Utilidad Integral			724,727			(1,546)	723,181
Saldos al 31 de diciembre de 2004	\$ <u>219,398</u>	\$ <u>2,252,018</u>	\$ <u>1,123,491</u>	\$ <u>313,948</u>	\$ <u>(142,940)</u>	\$ <u>50,360</u>	\$ <u>3,816,275</u>

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 2004, 2003 y 2002

(En miles de pesos de poder adquisitivo del 30 de junio de 2005)

	2004	2003	2002
Operación:			
Utilidad neta	\$ 723,181	\$ 332,346	\$ 32,770
Más partidas que no requirieron la utilización de recursos:			
Depreciación	24,498	11,182	6,843
Pérdida en venta de subsidiaria	1,154		
Impuesto sobre la renta diferido	<u>280,720</u>	<u>158,546</u>	<u>28,682</u>
	1,029,553	502,074	68,295
Cambios en activos y pasivos de operación:			
(Disminución) aumento en:			
Cuentas por cobrar	(1,339,502)	(581,204)	(176,965)
Inventario inmobiliario y terrenos para futuros desarrollos	(1,398,878)	(844,170)	(195,666)
Pagos anticipados	(74,884)	(550)	(6,524)
Aumento (disminución) en:			
Cuentas por pagar	682,239	790,865	66,007
Cuentas por pagar a partes relacionadas		2,952	2,991
Otros	<u>(1,121)</u>	<u>(22,332)</u>	<u>17,292</u>
Recursos utilizados en la operación	<u>(1,102,593)</u>	<u>(152,365)</u>	<u>224,570</u>
Financiamiento:			
Préstamos de instituciones financieras	408,729	513,268	436,290
Pagos de préstamos a instituciones financieras	(378,945)	(222,847)	(573,839)
Préstamos de partes relacionadas	30,320	412,592	410,229
Pagos de préstamos a partes relacionadas	(176,107)	(421,587)	(339,406)
Aportaciones de capital social y prima en venta de acciones	<u>1,713,312</u>	<u>100,944</u>	<u>322,221</u>
Recursos generados por actividades de financiamiento	<u>1,597,309</u>	<u>382,370</u>	<u>255,495</u>
Inversión:			
Inversiones restringidas	(7,888)	(35,501)	-
Precio de venta de subsidiaria	48,613	-	-
Adquisición de propiedad y equipo - neto	<u>(220,707)</u>	<u>(41,668)</u>	<u>(9,225)</u>
Recursos utilizados en actividades de inversión	<u>(179,982)</u>	<u>(77,169)</u>	<u>(9,225)</u>
Efectivo, inversiones temporales y efectivo restringido:			
Aumento	314,734	152,836	21,700
Saldo al inicio del año	<u>222,458</u>	<u>69,622</u>	<u>47,922</u>
Saldo al final del año	<u>\$ 537,192</u>	<u>\$ 222,458</u>	<u>\$ 69,622</u>

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 2004, 2003 y 2002

(En miles de pesos de poder adquisitivo del 30 de junio de 2005)

1. Actividades

Desarrolladora Homex, S.A. de C.V. y subsidiarias (la "Compañía") es un empresa verticalmente integrada y se dedica a la promoción, diseño, construcción y comercialización de conjuntos habitacionales tanto de interés social como de interés medio. 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 sociedad predecesora de la Compañía fue constituida el 23 de febrero de 1989 y la Compañía fue constituida el 30 de marzo de 1998 como una sociedad anónima de capital variable. Durante 1999 ZN México Trust, un fondo patrimonial privado, especializado en inversiones en compañías privadas en México se hizo accionista de la Compañía. En 2002, Equity International Properties, Ltd., una parte relacionada de un fondo de inversiones especializado en bienes raíces llamado Equity Group Investments LLC., compañía fundada por Samuel Zell, se convirtió en accionista de la Compañía.

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 financiado por la banca comercial, las sofoles y operaciones de contado.

2. Bases de presentación

- a. **Consolidación de estados financieros** – Los estados financieros 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
Proyectos Inmobiliarios de Culiacán, S.A de C.V.	100.00%	Construcción y desarrollo de conjuntos habitacionales.
Nacional Financiera, S.N.C. Fid. del Fideicomiso AAA Homex 80284.	100.00%	Prestación de servicios financieros.
Administradora Picsa, S.A. de C.V.	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%	Prestación de servicios administrativos.
Aerohomex, S.A. de C.V.	100.00%	Prestación de servicios de transporte.
Desarrolladora de Casas del Noroeste, S.A. de C.V.	95.86%	Construcción y desarrollo de conjuntos habitacionales.
Homex Atizapán, S.A. de C.V.	67.00%	Construcción y desarrollo de conjuntos habitacionales.

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

- b. **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. Por lo tanto, los estados financieros adjuntos incluyen los de la compañía fusionada como si la fusión se hubiera efectuado desde el inicio del ejercicio más antiguo presentado. Como resultado de esta operación se generó un exceso del valor contable sobre del costo de las acciones de \$10,706, el cual fue acreditado a las utilidades retenidas. La información financiera condensada de Econoblock, S.A. de C.V. a la fecha de la fusión y al 31 de diciembre de 2003, a miles de pesos de poder adquisitivo del 30 de junio de 2005, se resume a continuación:

	16 de mayo de 2004	31 de diciembre de 2003 2002	
Balances generales:			
Activo circulante	\$ 14,237	\$ 17,082	\$ 10,195
Activo fijo	37,159	30,443	9,170
Impuestos diferidos	373	(227)	(83)
Pasivo circulante	<u>(36,799)</u>	<u>(36,358)</u>	<u>(14,056)</u>
Capital contable	<u>\$ 14,970</u>	<u>\$ 10,940</u>	<u>\$ 5,226</u>
	Por el periodo del 1° de enero al 16 de mayo de 2005	Por el año que termino el 31 de diciembre de 2003 2002	
Estado de resultados:			
Ingresos costos y gastos	\$ 1,072	\$ 7,762	\$ 2,709
Otros ingresos y costos integral de financiamiento	292	(1,222)	(477)
Provisiones	<u>2,555</u>	<u>826</u>	<u>852</u>
(Pérdida) utilidad neta	<u>\$ (1,191)</u>	<u>\$ 5,714</u>	<u>\$ 1,380</u>

- c. **Venta de subsidiaria** - En mayo de 2004 se vendió la subsidiaria Homex Cuautitlán, S.A. de C.V. Su información financiera condensada a la fecha de la venta y al 31 de diciembre de 2003, a miles de pesos de poder adquisitivo del 31 de diciembre de 2004, se resume a continuación:

	mayo de 2004	diciembre de 2003
Balances generales:		
Activo circulante	\$ 50,182	\$ 39,907
Impuestos diferidos	13	13
Pasivo circulante	<u>(428)</u>	<u>(558)</u>
Capital contable	<u>\$ 49,767</u>	<u>\$ 39,362</u>
Estado de resultados:		
Costos y gastos	(404)	(420)
Impuesto sobre la renta	<u>-</u>	<u>13</u>
Pérdida neta	<u>\$ (404)</u>	<u>\$ (407)</u>

- d. **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 2004 la utilidad integral esta representada por la utilidad neta y la ganancia por la fusión mencionada en el párrafo b anterior y en 2003 y 2002 la utilidad integral está representada sólo por la utilidad neta.

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 valuar algunas de las partidas de los estados financieros y para efectuar las revelaciones que se requieren en los mismos. Aún cuando 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. **Reconocimiento de los efectos de inflación** – La Compañía actualiza sus estados financieros en términos de pesos de poder adquisitivo de la fecha del último balance general que se presenta, reconociendo así los efectos de la inflación en la información financiera. En consecuencia, los estados financieros de los años anteriores que se presentan, también han sido actualizados en términos de pesos de poder adquisitivo del 30 de junio de 2005 y sus cifras difieren de las originalmente presentadas que estaban en pesos de poder adquisitivo del cierre de esos años. Consecuentemente, las cifras de los estados financieros adjuntos son comparables, al estar todas expresadas en pesos constantes.
- b. **Efectivo e inversiones temporales** – Se valúan al costo de adquisición, más rendimientos devengados o a su valor neto estimado de realización, el que sea menor.
- c. **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 Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC). El costo de ventas se actualiza aplicando dicho índice.
- d. **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	
	2004	2003
Maquinaria y equipo	4 y 10	4 y 10
Equipo de transporte	4	4
Equipo de cómputo	4	4
Mobiliario y equipo	10	10
Equipo de comunicación	4	4
Equipo de transporte aéreo	10	-

- e. **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 de los mismos 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 considerando el importe del valor en libros que 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. La adopción inicial de este principio contable no tuvo efectos en su situación financiera y resultados.

- f. **Obligaciones laborales al retiro** – El pasivo por primas de antigüedad se registra conforme se devenga, el cual se calcula por actuarios independientes con base en el método de crédito unitario proyectado utilizando tasas de interés reales. Por lo tanto, se reconoce el pasivo que a valor presente, se estima cubrirá la obligación por este beneficio a la fecha estimada de retiro del conjunto de empleados que labora en la Compañía. Las indemnizaciones se cargan a los resultados cuando se toma la decisión de pagarlas. En virtud de la alta rotación de los empleados de la construcción y que el nivel promedio de antigüedad es bajo, los pasivos por estos conceptos no fueron significativos al 31 de diciembre de 2004 y 2003.
- g. **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.
- h. **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 contratado una póliza de seguros que cubre dichas garantías.
- i. **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.

- j. **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.
- k. **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.
- l. **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 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).
- m. **Resultado por posición monetaria** – El resultado por posición monetaria, que representa la erosión del poder adquisitivo de las partidas monetarias originada por la inflación, se calcula aplicando factores derivados del INPC a la posición monetaria neta mensual. La pérdida se origina de mantener una posición monetaria activa neta, respectivamente.
- n. **Utilidad por acción** – La utilidad básica por acción ordinaria se calcula dividiendo la utilidad neta consolidada 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. Efectivo e inversiones temporales

	2004	2003
Efectivo	\$ 292,604	\$ 2,283
Inversiones temporales	<u>223,896</u>	<u>220,175</u>
	<u>\$ 516,500</u>	<u>\$ 222,458</u>

5. Cuentas por cobrar

	2004	2003
Como promotor:		
Clientes	\$ 615,415	\$ 491,983
Clientes por avance de obra	2,476,957	1,253,835
Clientes por servicios	<u>27,863</u>	<u>17,910</u>
	3,120,235	1,763,728
Estimación para cuentas de cobro dudoso	<u>(11,862)</u>	<u>(6,487)</u>
	3,108,373	1,757,241
Otras cuentas por cobrar	33,058	50,516
Impuesto por recuperar	<u>82,090</u>	<u>56,492</u>
	3,223,521	1,864,249
Cuentas por cobrar a largo plazo (Nota 9)	<u>(19,769)</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 3,203,752</u>	<u>\$ 1,864,249</u>

Clientes por avance de obra – Representa 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 por ciento de avance de obra ejecutada.

6. Inventarios inmobiliarios

	2004	2003
Terrenos para desarrollos	\$ 1,653,451	\$ 904,299
Obra en proceso	657,520	257,408
Obra terminada	3,192	2,189
Materia prima y materiales	61,076	32,252
Mercancía en tránsito	1,754	11,300
Anticipo a proveedores	<u>239,440</u>	<u>60,303</u>
	2,616,433	1,267,751
Terrenos para futuros desarrollos	<u>(509,294)</u>	<u>(242,443)</u>
	<u>\$ 2,107,139</u>	<u>\$ 1,025,308</u>

Al 31 de diciembre de 2004 y 2003, obras en proceso y terrenos por \$173,334 y \$66,337, respectivamente, se encuentran cedidos en garantía con motivo de créditos obtenidos (Ver Nota 10).

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

	2004	2003
Comisiones a vendedores	\$ 61,026	\$ 14,211
Comisiones y suscripciones por amortizar	18,366	13,164
Seguros y fianzas	19,518	239
Intereses pagados por anticipado	4,190	2,819
Otros	<u>2,217</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 105,317</u>	<u>\$ 30,433</u>

8. Propiedad y equipo

	2004	2003
Edificios	\$ 15,795	\$ 10,299
Maquinaria y equipo	150,590	32,378
Equipo de transporte	37,555	23,496
Equipo de transporte aéreo	34,261	-
Mobiliario y equipo	15,112	6,409
Equipo de cómputo	23,767	15,338
Equipo de comunicación	7,031	2,051
Construcción en proceso	<u>910</u>	<u>-</u>
	285,021	89,971
Depreciación acumulada	<u>(58,567)</u>	<u>(37,157)</u>
	226,454	52,814
Terrenos	<u>27,618</u>	<u>5,049</u>
	<u>\$ 254,072</u>	<u>\$ 57,863</u>

9. Otros activos

	2004	2003
Cuenta por cobrar a proyectos y Servicios Alce Blanco	\$ 46,971	\$ -
Clientes a largo plazo (Nota 5)	19,769	-
Otras cuentas por cobrar	<u>18,778</u>	<u>10,065</u>
	<u>\$ 85,518</u>	<u>\$ 10,065</u>

10. Instituciones de crédito

	2004	2003
Documentos por pagar a instituciones financieras partes relacionadas:		
<u>Créditos denominados en UDI'S</u>		
Hipotecaria Crédito y Casa, S.A. de C.V. Documentos por pagar, con vencimientos en el año 2004, a una tasa de interés del 11.2%.	\$ -	\$ 26,075
<u>Créditos denominados en pesos</u>		
Hipotecaria Crédito y Casa, S.A. de C.V. Documentos por pagar, con vencimientos del año 2004 al 2006, a tasas de interés de cetes más 6% y TIIE más 5.5%, liquidado en julio de 2004.	-	95,158
Crédito Inmobiliario, S.A. de C.V. Documentos por pagar con vencimiento en 2004 y 2005 a una tasa de interés de 5.7%, liquidado en julio de 2004.	<u>-</u>	<u>24,554</u>
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 145,787</u>

Documentos por pagar a otras instituciones financieras:**Créditos denominados en pesos****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 de Intereses Intercambiaría de Equilibrio ("TIIE") más 2.50 puntos.

\$ 40,848 \$ -

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.

73,245 -

	2004	2003
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.	28,508	-
BBVA Bancomer, S.A. Crédito simple con vencimiento en el año 2004, con una tasa de interés de TIIE más 3%.	-	26,244
HSBC México, S.A. Documentos por pagar, con vencimientos en 2005, a una tasa de interés de TIIE más 4.75%	-	13,826
IXE Banco, S.A. Línea revolvente de crédito por un importe neto al 31 de diciembre de 2003 de \$70,000, de los cuales solamente se han dispuesto \$35,516, emitido el 19 de diciembre de 2003 con vencimiento a 1 año, mediante contrato a una tasa de interés de TIIE más 3.5 puntos celebrado con IXE Casa de Bolsa, S.A. de C.V.	-	35,895
<u>Papel comercial</u>		
IXE Casa de Bolsa, S.A. de C.V. Pagaré denominado papel comercial a corto plazo, emitido el 28 de mayo de 2003 con vencimiento a 1 año, a una tasa promedio anual de TIIE más 3.25 puntos mediante contrato celebrado con IXE Casa de Bolsa, S.A. de C.V.	-	127,626
IXE Casa de Bolsa, S.A. de C.V. Pagaré denominado papel comercial a corto plazo, emitido el 14 de noviembre de 2004, 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.	116,125	138,260
Multivalores Casa de Bolsa, S.A. de C.V. Pagaré denominado papel comercial a corto plazo, emitido el 19 de diciembre de 2004, renovable al vencimiento, mediante contrato celebrado con Multivalores Casa de Bolsa, S.A. de C.V., a una tasa de interés del TIIE más 2.7 puntos.	252,666	191,440
<u>Obligaciones por contratos de arrendamiento financiero</u>		
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.	10,778	-

	2004	2003
Arrendadora Financiera Naviestar, S.A. de C.V.		
Contrato de arrendamiento financieros por adquisición de maquinaria por \$23,603 con vencimiento el 10 de julio de 2006.	24,708	-
Contrato de arrendamiento financiero por adquisición de maquinaria por \$15,473 con vencimiento el 10 de julio de 2006.	<u>16,198</u>	<u>-</u>
	563,076	533,291
Menos porción circulante	<u>(401,276)</u>	<u>(533,291)</u>
	161,800	-
Acreeedores por la adquisición de terrenos a largo plazo (Nota 11)	<u>20,300</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 182,100</u>	<u>\$ -</u>

Al 31 de diciembre de 2004 y 2003 la tasa de CETES fue de 8.75% y 6.04%, y la tasa TIIE fue de 8.95% y 6.25%, respectivamente.

El valor de la UDI al 31 de diciembre de 2004 y 2003 fue de \$3.534716 y \$3.352003, respectivamente.

11. Cuentas por pagar

	2004	2003
Proveedores	\$ 929,927	\$ 447,750
Acreeedores por adquisición de terreno	758,509	546,853
Otros acreeedores	<u>8,194</u>	<u>20,216</u>
	1,696,630	1,014,819
Menos porción circulante	<u>(1,676,330)</u>	<u>1,014,819</u>
Acreeedores por la adquisición de terrenos a largo plazo (Nota 10)	<u>\$ 20,300</u>	<u>\$ -</u>

12. Capital contable

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

	Número de acciones		Importe	
	2004	2003	2004	2003
Capital fijo:				
Serie "B"	-	100,000	\$ -	\$ 50
Serie única	313,856,490		166,636	-
Capital variable:				
Serie "B"	<u>-</u>	<u>248,184,817</u>	<u>-</u>	<u>124,092</u>
	<u>313,856,490</u>	<u>248,284,817</u>	<u>\$ 166,636</u>	<u>\$ 124,142</u>

- b. Al 31 de diciembre de 2004, el capital contable se integra como sigue:

	Importe histórico	Efecto de inflación	Importe actualizado
Capital social	\$ 166,636	\$ 52,762	\$ 219,398
Prima en venta de acciones	2,088,284	163,734	2,252,018
Utilidades retenidas	1,093,314	30,177	1,123,491
Exceso en la actualización del capital contable	-	313,948	313,948
Efecto acumulado de impuesto sobre la renta diferido	<u>(116,956)</u>	<u>(25,984)</u>	<u>(142,940)</u>
	<u>\$ 3,231,278</u>	<u>\$ 534,637</u>	<u>\$ 3,765,915</u>

- c. 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.
- d. 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 \$39,887 (\$38,258 pesos históricos) para quedar en \$166,636 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 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.
- e. 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.
- f. 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 \$ 4,416 (\$4,236 pesos históricos) pesos mediante aportaciones en efectivo; las acciones fueron pagadas a \$0.49942646 cada una.

- g. En Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 15 de agosto de 2003, se incrementó el capital social en su parte variable con 10,924,532 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal de la Serie "B" subserie "B1" con importe de \$ 5,946 (\$5,462 pesos históricos) mediante aportaciones en efectivo.

Las acciones fueron pagadas a \$0.503454 dólares estadounidenses cada una, aplicándose \$0.50 pesos por acción al capital social y el resto a la prima en suscripción de acciones, cuyo importe total fue \$ 59,127 (\$54,319 pesos históricos).

- 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. Al 31 de diciembre de 2004 y 2003, su importe a valor nominal asciende a \$19,719 y \$3,603, respectivamente.
- 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%, se reduce la tasa del ISR al 30% para el año del 2005 y se reducirá en un punto porcentual en cada año, hasta llegar al 28% a partir del 2007, en adelante. 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:

	2004	2003
Cuenta de capital de aportación	<u>\$ 2,545,496</u>	<u>\$ 784,031</u>

13. Saldos y operaciones en moneda extranjera

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

	2004	2003
Miles de dólares estadounidenses:		
Activos monetarios	\$ 1,474	\$ 94
Pasivos monetarios	<u>(10,736)</u>	<u>(6,883)</u>
Posición pasiva neta	<u>(9,262)</u>	<u>(6,789)</u>
Equivalente en pesos	<u>\$ (103,282)</u>	<u>\$ (76,308)</u>

- b. Activos no monetarios de origen extranjero al 31 de diciembre de 2004:

	Moneda	Saldo en moneda extrajera (miles)	Equivalente en moneda nacional
Equipo de transporte aéreo	Dólares	3,040	33,896

- 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 de		6 de abril de	28 de septiembre de 2005
	2004	2003	2005	
Dólar bancario	11.15	11.24	11.25	10.841

14. Transacciones y saldos con partes relacionadas

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

	2004	2003	2002
Pago de intereses	\$ 6,074	\$ 17,174	\$ 16,030
Servicios pagados (1)	\$ 47,551	\$ 51,158	\$ 32,024

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

15. Gastos de administración y ventas

	2004	2003	2002
Gastos de administración	\$ 236,071	\$ 182,291	\$ 102,099
Gastos de ventas	<u>201,890</u>	<u>87,235</u>	<u>67,231</u>
	<u>\$ 437,961</u>	<u>\$ 269,526</u>	<u>\$ 169,330</u>

16. Otros ingresos

	2004	2003	2002
Recuperación de impuestos	\$ 34,980	\$ 74,068	\$ 2,476
Otros ingresos (gastos) - neto	<u>8,506</u>	<u>4,600</u>	<u>(4,261)</u>
	<u>\$ 43,486</u>	<u>\$ 78,668</u>	<u>\$ (1,785)</u>

17. Gastos por intereses

	2004	2003	2002
Gastos por intereses	\$ 102,263	\$ 71,465	\$ 82,545
Comisiones y gastos por financiamiento	<u>31,338</u>	<u>47,512</u>	<u>50,698</u>
	<u>\$ 133,601</u>	<u>\$ 118,977</u>	<u>\$ 133,243</u>

18. 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 precios constantes y la deducción de compras en lugar del costo de ventas, lo que permite deducir costos actuales, y 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 al resultado por posición monetaria. La tasa del ISR fue 33% en 2004 y 34% en 2003. 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.

El 1 de diciembre de 2004 se publicaron modificaciones a las Leyes del ISR e IMPAC aplicables a partir de 2005, siendo las principales: a) Se reduce la tasa del ISR a 30% para el año 2005, a 29% en 2006 y a 28% de 2007 en adelante; b) Para efectos de ISR se deducirá el costo de ventas en lugar de las adquisiciones de los inventarios; c) En 2005 se podrá 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 deberán disminuir con las pérdidas fiscales por amortizar, y se podrá deducir el costo de ventas de los inventarios conforme se enajenen; d) A partir de 2006 será deducible 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.

a. El ISR y PTU se integran como sigue:

	2004	2003	2002
ISR:			
Causado	\$ 2,358	\$ 226	\$ 3,371
Diferido	397,466	184,499	50,576
Efecto en el ISR diferido por reducción de tasas	(56,667)	-	-
Variación en la estimación para valuación del impuesto al activo por recuperar	<u>-</u>	<u>544</u>	<u>237</u>
	<u>\$ 343,157</u>	<u>\$ 185,269</u>	<u>\$ 54,184</u>
PTU:			
Causada	\$ 1,568	\$ 279	\$ 1,439
Diferida	<u>7,043</u>	<u>-</u>	<u>141</u>
	<u>\$ 8,611</u>	<u>\$ 279</u>	<u>\$ 1,580</u>

Para la determinación del ISR diferido al 31 de diciembre de 2004, la Compañía aplicó las diversas tasas que estarán vigentes a partir de 2005, a las diferencias temporales, 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.

- 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 2004 y 2003, es:

	2004	2003	2002
	%	%	%
Tasa legal	33	34	35
Más (menos) efecto de diferencia permanente:			
Gastos no deducibles	1	1	3
Efectos de la inflación	4	1	25
Efecto en ISR diferido por reducción de tasas	<u>(6)</u>	—	—
Tasa efectiva	<u>32</u>	<u>36</u>	<u>63</u>

- c. Los principales conceptos que originan el saldo del pasivo por ISR diferidos, al 31 de diciembre de 2004 y 2003, son:

	2004	2003
ISR diferido activo:		
Efecto de pérdidas fiscales por amortizar	\$ 588,273	\$ 187,488
Pasivo por PTU diferida	2,192	-
Pasivo acumulado	31,989	37,481
Otros	<u>4,310</u>	<u>2,032</u>
ISR diferido activo	<u>626,764</u>	<u>227,001</u>
ISR diferido (pasivo)		
Clientes por avance de obra	(743,087)	(413,765)
Inventarios	(510,234)	(172,315)
Pagos anticipados	<u>(25,617)</u>	<u>(10,396)</u>
ISR diferido pasivo	(1,278,938)	(596,476)
Impuesto al activo por recuperar	<u>19,587</u>	<u>10,578</u>
Pasivo a largo plazo neto	<u>(632,587)</u>	<u>(358,897)</u>
PTU diferida activa (pasiva):		
Compra de inventario	(7,309)	2,139
Otros, neto	<u>-</u>	<u>(2,418)</u>
Pasivo a largo plazo, neto	<u>(7,309)</u>	<u>(279)</u>
Total pasivo	<u>\$ (639,896)</u>	<u>\$ (359,176)</u>

- d. Las pérdidas fiscales pendientes de amortizar y el IMPAC por recuperar por lo 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 2004 son:

Años de vencimiento	Pérdida fiscal	Impuesto al activo
2005		\$ 512
2007		226
2008		517
2009	\$ 228,874	341
2010	102,083	116
2011	36,433	-
2012	1,780	3,254
2013	117,009	3,986
2014	<u>1,477,213</u>	<u>10,635</u>
	<u>\$ 1,963,392</u>	<u>\$ 19,587</u>

19. 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") 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 cuantías 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 2004 y 2003 se tiene invertido en el fondo de reserva \$35,195 y \$27,774, respectivamente, 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 y 2003 los montos de la caución son \$43,389 y \$35,501, respectivamente.

- b. La Compañía arrienda las instalaciones donde están ubicadas sus principales oficinas bajo contratos por un año calendario forzoso. El gasto por renta al 31 de diciembre de 2004, 2003 y 2002 asciende a \$7,969, \$5,015 y \$11,057.

20. Contingencias

- a. El Instituto Mexicano del Seguro Social mediante oficio número 572/2004, suscrito por el delegado en Culiacán dirigido 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 Desarrolladora de Casas del Noroeste, SA de CV (compañía subsidiaria), resultando afectada la cuenta de cheques identificada con el número 109799174 de IXE Banco, en la que existe depositada la cantidad de \$20,692, 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 \$101,066.

21. Nuevos pronunciamientos contables

En mayo de 2004, el Instituto Mexicano de Contadores Públicos ("IMCP") emitió el Boletín B-7 "Adquisiciones de negocios" ("B-7"), de aplicación obligatoria para estados financieros de periodos que inicien el 1 de enero de 2005, aunque se recomienda su aplicación anticipada. El B-7 proporciona reglas actualizadas para el tratamiento contable de adquisiciones de negocios e inversiones en entidades asociadas y establece, entre otros aspectos: la adopción del método de compra como regla única de valuación de estas operaciones; se elimina la amortización del crédito mercantil, el cual debe sujetarse a reglas de deterioro; 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 con base en disposiciones establecidas en el Boletín B-8 "Estados financieros consolidados y combinados y valuación de inversiones permanentes en acciones". La administración de la Compañía estima que la adopción de este nuevo principio contable al 1 de enero de 2005, no tendrá efectos importantes en su situación financiera y resultados.

En abril de 2004, el IMCP emitió el Boletín C-10 "Instrumentos financieros derivados y operaciones de cobertura" ("C-10") de aplicación obligatoria para estados financieros que inicien el 1 de enero de 2005, aunque recomienda su aplicación anticipada. En términos generales el C-10 establece que en las coberturas de valor razonable, la fluctuación en el valor razonable, tanto del derivado como de la posición abierta de riesgo, debe ser reconocida en los resultados del periodo en que ocurre, mientras que en las coberturas de flujo de efectivo, la porción efectiva de las fluctuaciones de valor razonable deben reconocerse en la cuenta de utilidad integral dentro del capital contable, y la porción inefectiva se debe reconocer en los resultados del período.

En cuanto a los instrumentos financieros derivados, se establecen las características que deben reunir para ser considerados como tales y se mejoran y adicionan definiciones de términos. Se incorporan disposiciones respecto a los elementos que participan en operaciones de cobertura, incluyendo la documentación formal previa al inicio de la cobertura y la medición de la efectividad de la cobertura, entre otros, clasifica a las coberturas en tres tipos: a) de valor razonable, b) de flujo de efectivo y c) de moneda extranjera, y proporciona reglas específicas, por tipo de cobertura, para su valuación, reconocimiento, presentación y revelación. La administración de la Compañía estima que la adopción de este nuevo principio contable al 1 de enero de 2005, no tendrá efectos importantes en su situación financiera y resultados.

En abril de 2004, el IMCP emitió el Documento de Adecuaciones al Boletín C-2 (“C-2”), de aplicación obligatoria para estados financieros que inicien el 1 de enero de 2005; aunque recomienda su aplicación anticipada. El C-2 establece principalmente que las fluctuaciones en el valor razonable de los instrumentos financieros clasificados como disponibles para su venta, debe ser reconocida en la utilidad integral y reclasificarse a los resultados del período al momento de la venta de dichos instrumentos; incorpora la posibilidad de efectuar transferencias entre algunas de las categorías en que se clasifican los instrumentos financieros, siempre y cuando se cumpla con condiciones y reglas para su reconocimiento contable; amplía la aplicación de deterioro a instrumentos disponibles para la venta y da reglas de mayor precisión a su reconocimiento. La administración de la Compañía estima que la adopción de este nuevo principio contable al 1 de enero de 2005, no tendrá efectos importantes en su situación financiera y resultados.

En enero de 2004, el IMCP emitió el nuevo Boletín D-3 “Obligaciones laborales” (“D-3”), en el que se elimina el tema de pagos imprevistos por los que se afectan los resultados del ejercicio en que se toma la decisión de pagarlos, para incluir en su lugar las “Remuneraciones al término de la relación laboral” que se definen como las remuneraciones que se otorgan a los trabajadores cuando concluyen su relación laboral antes de alcanzar la edad de retiro, por lo que deben seguirse las reglas de valuación y revelación requeridas por pensiones y prima de antigüedad.

Esta disposición entra en vigor a partir del 1 de enero de 2005, y se permite la opción de reconocer en forma inmediata en los resultados del ejercicio el activo o pasivo de transición que resulte, o su amortización de acuerdo a la vida laboral remanente promedio de los trabajadores. La administración de la Compañía estima que la adopción de este nuevo principio contable al 1 de enero de 2005, no tendrá efectos importantes en su situación financiera y resultados.

22. Eventos subsecuentes

El 1º de julio de 2005, la Compañía adquirió a Controladora Casas Beta, S.A. de C.V. (“Beta”). El precio de compra de Beta fue de aproximadamente \$2,041.5 millones. La adquisición de Beta, involucró la compra del 53% de las acciones de Beta por aproximadamente \$1,063.9 millones en efectivo y la compra del 47% restante de las acciones de Beta a cambio de 22.0 millones de acciones de Homex, con un valor aproximado de \$977.6 millones. Después a la adquisición, Beta se fusionó con Homex, siendo esta última como entidad fusionante. Como resultado de la adquisición de Beta, los anteriores accionistas de Beta ahora son dueños de aproximadamente el 6.6% del capital social de Homex.

El 1 de septiembre de 2005, la Compañía adquirió un 4.14% de participación adicional en Desarrolladora de Casas del Noroeste, S.A. de C.V. (DECANO), lo cual resulto en que a partir de esa fecha DECANO es subsidiaria al 100% de la Compañía.

El 28 de septiembre de 2005, la Compañía realizó una oferta de bonos en mercados del exterior por una cantidad principal de US\$250 millones a una tasa anual de 7.50% a ser pagados el 28 de septiembre de 2015, dichos Bonos están incondicionalmente garantizados por cada una de la subsidiarias significativas de la Compañía incluyendo las subsidiarias recientemente adquiridas en la compra de Beta.

* * * * *

ANEXO D
Desarrolladora Homex, S.A. de C.V. y Subsidiarias

Estados financieros consolidados condensados no auditados por los periodos de seis meses que terminaron el 30 de junio de 2005 y 2004, e Informe de los Contadores Independientes de fecha 28 de septiembre de 2005

Controladora Casas Beta, S.A. de C.V. y Subsidiarias

Estados financieros consolidados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2004, 2003, 2002, y Dictamen de los auditores independientes del 18 de marzo de 2005.

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

Informe de los contadores independientes y estados financieros consolidados condensados no auditados

Contenido	Página
Informe de los contadores independientes	D-3
Balances generales consolidados condensados al 30 de junio de 2005 (no auditado) y al 31 de diciembre de 2004	D-4
Estados consolidados condensados de resultados por los seis meses que terminaron El 30 de junio de 2005 y 2004 (no auditados)	D-5
Estados consolidados condensados de variaciones en el capital contable por los seis meses que terminaron el 30 de junio de 2005 y 2004 (no auditados)	D-6
Estados consolidados condensados de cambios en la situación financiera por los seis meses que terminaron el 30 de junio de 2005 y 2004 (no auditados)	D-7
Notas a los estados financieros consolidados no auditados por los seis meses que terminaron el 30 de junio de 2005 y 2004 (no auditados)	D-8

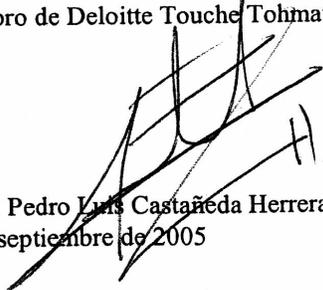
Informe de los Contadores Independientes al Consejo de Administración y Accionistas de Desarrolladora Homex, S.A. de C.V. y Subsidiarias:

Hemos llevado a cabo una revisión limitada del balance general consolidado condensado de Desarrolladora Homex, S.A. de C.V. y Subsidiarias (la "Compañía") al 30 de junio de 2005, y de los estados consolidados condensados de resultados, de variaciones en el capital contable y de cambios en la situación financiera, que le son relativos por los seis meses que terminaron el 30 de junio de 2005 y 2004. Dichos estados financieros son responsabilidad de la administración de la Compañía. Previamente, hemos examinado los estados financieros consolidados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2004, sobre los cuales emitimos nuestra opinión sin salvedades el 6 de abril de 2005.

Hemos conducido nuestras revisiones de acuerdo con la norma sobre la revisión limitada de estados financieros intermedios emitida por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C. Una revisión de la información financiera intermedia consiste principalmente en la aplicación de procedimientos de revisión analítica a diferentes elementos de los estados financieros, en entrevistas con funcionarios de la compañía que tienen responsabilidad sobre asuntos financieros y contables, en la lectura de actas de asamblea y de juntas de consejo, y en comprender el sistema establecido para la preparación de los estados financieros intermedios; por lo que es sustancialmente menor que una auditoría conducida de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas en México, cuyo objetivo es expresar una opinión con relación a los estados financieros tomados en su conjunto, por lo tanto, no expresamos una opinión sobre los estados financieros intermedios.

Basados en nuestras revisiones, no tuvimos conocimiento de modificaciones significativas que deban hacerse a los estados financieros consolidados condensados intermedios que se acompañan, a fin de que estén presentados de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados en México.

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



C.P.C. Pedro Luis Castañeda Herrera
28 de septiembre de 2005

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

Balances generales consolidados condensados

Al 30 de junio de 2005 y al 31 de diciembre de 2004

(En miles de pesos de poder adquisitivo del 30 de junio de 2005)

	30 de junio de 2005 (No auditado)	31 de diciembre de 2004
Activo		
Activo circulante:		
Efectivo e inversiones temporales	\$ 405,555	\$ 516,500
Efectivo restringido	-	20,692
Cuentas por cobrar – Neto	3,782,471	3,203,752
Inventarios (Nota 2)	2,390,466	2,107,139
Otros activos circulantes	105,177	105,317
Total del activo circulante	<u>6,683,669</u>	<u>5,953,400</u>
Terrenos para futuros desarrollos (Nota 2)	663,065	509,294
Inversión restringida	299	43,389
Propiedad y planta – Neto	261,219	254,072
Otros activos	<u>71,749</u>	<u>85,518</u>
Total	<u>\$ 7,680,001</u>	<u>\$ 6,845,673</u>
Pasivo y capital contable		
Pasivo circulante:		
Préstamos de instituciones bancarias (Nota 3):	\$ 1,117,348	\$ 401,276
Cuentas por pagar	1,367,208	1,676,330
Depósitos para futuras ventas	109,152	60,432
Otros pasivos e impuestos por pagar	24,004	67,011
Impuesto sobre la renta	102,442	351
Participación de los trabajadores en las utilidades	1,198	2,002
Total del pasivo circulante	<u>2,721,352</u>	<u>2,207,402</u>
Pasivo a largo plazo (Nota 3)	47,167	182,100
Impuesto sobre la renta y participación de los trabajadores en las utilidades, diferidos	<u>704,410</u>	<u>639,896</u>
Total del pasivo	<u>3,472,929</u>	<u>3,029,398</u>
Capital contable:		
Capital social	219,398	219,398
Prima en venta de acciones	2,252,018	2,252,018
Utilidades retenidas	1,518,340	1,123,491
Exceso en la actualización del capital contable	313,948	313,948
Efecto acumulado de impuesto sobre la renta diferido	(142,940)	(142,940)
Capital contable mayoritario	<u>4,160,764</u>	<u>3,765,915</u>
Interés minoritario en subsidiarias consolidadas	46,308	50,360
Total del capital contable	<u>4,207,072</u>	<u>3,816,275</u>
Total	<u>\$ 7,680,001</u>	<u>\$ 6,845,673</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados no auditados.

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

Estados consolidados condensados de resultados

Por los seis meses que terminaron el 30 de junio de 2005 y 2004

(En miles de pesos de poder adquisitivo del 30 de junio de 2005)

	2005 (No auditado)	2004 (No auditado)
Ingresos	\$ 2,863,328	\$ 1,990,806
Costos	<u>1,972,835</u>	<u>1,363,267</u>
Utilidad bruta	890,493	627,539
Gastos de administración y ventas	<u>273,992</u>	<u>186,586</u>
Utilidad de operación	<u>616,501</u>	<u>440,953</u>
Otros ingresos – Neto	<u>16,623</u>	<u>46,221</u>
Costo integral de financiamiento:		
Gastos por intereses	95,818	61,840
Ingresos por intereses	(22,806)	(10,211)
Ganancia cambiaria – Neto	(5,864)	(7)
Pérdida por posición monetaria	<u>1,397</u>	<u>5,744</u>
	<u>68,545</u>	<u>57,366</u>
Utilidad antes de impuesto sobre la renta y participación de los trabajadores en las utilidades	564,579	429,808
Impuesto sobre la renta	173,782	133,192
Participación de los trabajadores en las utilidades	<u>-</u>	<u>1,501</u>
Utilidad neta	<u>\$ 390,797</u>	<u>\$ 295,115</u>
Utilidad neta mayoritaria	\$ 394,849	\$ 295,875
Utilidad neta minoritaria	<u>(4,052)</u>	<u>(760)</u>
Utilidad neta	<u>\$ 390,797</u>	<u>\$ 295,115</u>
Promedio ponderado de acciones en circulación (en miles)	313,856	249,962
Utilidad básica por acción de accionistas mayoritarios	<u>\$ 1.26</u>	<u>\$ 1.18</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados no auditados.

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

Estados consolidados condensados de variaciones en el capital contable

Por los seis meses que terminaron el 30 de junio de 2005

(En miles de pesos de poder adquisitivo del 30 de junio de 2005)

	Capital social	Prima en venta de acciones	Utilidades retenidas	Exceso en la actualización del capital contable	Efecto acumulado de impuesto sobre la renta diferido	Interés minoritario en subsidiarias consolidadas	Capital contable
Saldos al 1 de enero de 2004	\$ 175,096	\$ 588,407	\$ 398,764	\$ 313,948	\$ (142,940)	\$ 46,507	\$ 1,379,782
Aumento de capital social (no auditado)						5,399	5,399
Utilidad integral (no auditado)						(11,466)	295,115
Saldos al 30 de junio de 2004 (no auditado)	\$ <u>175,096</u>	\$ <u>588,407</u>	\$ <u>705,345</u>	\$ <u>313,948</u>	\$ <u>(142,940)</u>	\$ <u>40,440</u>	\$ <u>1,680,296</u>
Saldos al 1 enero de 2005	\$ 219,398	\$ 2,252,018	\$ 1,123,491	\$ 313,948	\$ (142,940)	\$ 50,360	\$ 3,816,275
Utilidad integral (no auditado)	-	-	394,849	-	-	(4,052)	390,797
Saldos al 30 de junio de 2005 (no auditado)	\$ <u>219,398</u>	\$ <u>2,252,018</u>	\$ <u>1,518,340</u>	\$ <u>313,948</u>	\$ <u>(142,940)</u>	\$ <u>46,308</u>	\$ <u>4,207,072</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados no auditados.

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

Estados consolidados condensados de cambios en la situación financiera no auditados

Por los seis meses que terminaron el 30 de junio de 2005 y 2004

(En miles de pesos de poder adquisitivo al 30 de junio de 2005)

	2005 (No auditado)	2004 (No auditado)
Operación:		
Utilidad neta	\$ 390,797	\$ 295,115
Más partidas que no requirieron la utilización de recursos:		
Depreciación	25,877	5,058
Pérdida en venta de subsidiaria	-	1,154
Impuesto sobre la renta y participación de utilidades, diferidos	<u>64,514</u>	<u>118,662</u>
	481,188	419,989
Cambios en activos y pasivos de operación:		
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por cobrar	(564,950)	(644,315)
Inventarios	(437,098)	(308,736)
Pagos anticipados	139	(44,666)
Aumento (disminución) en:		
Cuentas por pagar	(309,122)	153,160
Cuentas por pagar a partes relacionadas		
Otros, neto	<u>107,000</u>	<u>63,739</u>
Recursos utilizados en la operación:	<u>(722,843)</u>	<u>(360,829)</u>
Financiamiento:		
Préstamos de instituciones financieras:		
Préstamos recibidos	632,067	371,736
Pagos de préstamos a instituciones financieras	(50,928)	-
Partes relacionadas:		
Pago de préstamos a partes relacionadas	-	(145,787)
Aportaciones de capital social y prima en venta de acciones	<u>-</u>	<u>5,399</u>
Recursos generados por actividades de financiamiento	<u>581,139</u>	<u>231,348</u>
Inversión:		
Inversiones restringidas	43,090	(102)
Precio de venta de subsidiaria	-	48,613
Adquisición de propiedad y equipo	<u>(33,024)</u>	<u>(26,588)</u>
Recursos generados por actividades de inversión	<u>10,066</u>	<u>21,923</u>
Efectivo, inversiones temporales y efectivo restringido:		
Aumento	(131,638)	(107,558)
Saldo al inicio del periodo	<u>537,193</u>	<u>222,458</u>
Saldo al final del periodo	<u>\$ 405,555</u>	<u>\$ 114,900</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados no auditados.

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

Notas a los estados financieros consolidados condensados no auditados

Por los seis meses que terminaron el 30 de junio de 2005
(En miles de pesos de poder adquisitivo del 30 de junio de 2005)

1. Bases de presentación

Bases de presentación – Los estados financieros consolidados no auditados incluyen los de Desarrolladora Homex, S.A. de C.V. (“Homex”) y sus subsidiarias (la “Compañía”) y han sido preparados de acuerdo a los principios de contabilidad generalmente aceptados en México. Cierta información y notas a los estados financieros que normalmente se incluyen de acuerdo a los principios de contabilidad generalmente aceptados en México han sido condensadas u omitidas, sin embargo la Compañía considera que las revelaciones incluidas son adecuadas para que la información no resulte engañosa. Estos estados financieros consolidados condensados no auditados deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados auditados y sus notas por el año que termino el 31 de diciembre de 2004.

La información incluida en los estados financieros consolidados condensados no auditados aquí incluidos reflejan todos los ajustes, que consisten en ajustes normales y recurrentes que en opinión de la gerencia, son necesarios para una presentación razonable de la situación financiera y los resultados consolidados de sus operaciones, las variaciones en el capital contable y los cambios en la situación financiera por los periodos intermedios presentados. Los resultados de las operaciones por periodos intermedios no son necesariamente un indicativo de las expectativas de los resultados del año completo.

La industria de la vivienda de interés social está sujeta a una fuerte estacionalidad a lo largo del año, debido principalmente a los ciclos operativos y de otorgamiento de créditos del INFONAVIT y el FOVISSSTE. Los programas, presupuestos y cambios en las políticas de dichas entidades se aprueban durante el primer trimestre del año. Los pagos de viviendas por parte de dichas entidades son muy lentos a principios del año, se incrementan gradualmente en el segundo y tercer trimestres, y se aceleran durante el cuarto trimestre.

Consolidación de estados financieros – Los estados financieros consolidados condensados no auditados incluyen los de Desarrolladora Homex, S.A de C.V. y los de sus subsidiarias, de los cuales los saldos y transacciones intercompañías han sido eliminadas.

2. Inventarios

Los inventarios consisten en lo siguiente:

	30 de junio de 2005 (No auditado)	31 de diciembre de 2004
Terrenos para futuros desarrollos	\$ 1,797,481	\$ 1,653,451
Obra en proceso	854,506	657,520
Obra terminada	3,158	3,192
Materia prima y materiales	115,534	61,076
Mercancía en tránsito	-	1,754
Anticipo a proveedores	<u>282,852</u>	<u>239,440</u>
	3,053,531	2,616,433
Terrenos para futuros desarrollos	<u>(663,065)</u>	<u>(509,294)</u>
	<u>\$ 2,390,466</u>	<u>\$ 2,107,139</u>

Al 30 de junio de 2005 y al 31 de diciembre de 2004, obras en proceso y terrenos por \$138,204 (no auditado) y \$175,183, respectivamente, se encuentran cedidos en garantía con motivo de créditos obtenidos.

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 un plazo mayor a un año.

3. Instituciones de crédito

Documentos por pagar a instituciones financieras y partes relacionadas:

	30 de junio de 2005 (No auditado)	31 de diciembre de 2004
Créditos denominados en pesos:		
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 de Interés Intercambiaría de Equilibrio ("TIIE") más 2.5%.	\$ 34,637	\$ 40,848
Contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria con vencimiento del 15 de abril de 2006, a una tasa de interés de TIIE más 2.5%.	56,400	73,245
Contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria con vencimiento del 25 de junio de 2006, a una tasa de interés de TIIE más 2.5%.	-	28,508
Banco Santander Serfin, S.A.		
Contrato de apertura de crédito con garantía hipotecaria con vencimiento del 5 de mayo de 2008, a una tasa de interés de TIIE más 1.9%.	47,167	-
Banco Nacional de México, S.A.		
Línea de crédito de \$150,000, con vencimiento del 1 de abril de 2006, a una tasa de interés de TIIE más 1.6%.	147,428	-
BBVA Bancomer, S.A.		
Línea de crédito de \$100,000, con vencimiento del 26 de noviembre de 2005, a una tasa de interés de TIIE más 2%.	54,900	-
Línea de crédito de \$100,000, con vencimiento del 23 de agosto de 2005, a una tasa de TIIE más 1.9%.	30,000	-
IXE Banco, S.A.		
Documento por pagar de \$20,000, con vencimiento del 15 de septiembre de 2005, a una tasa de interés de TIIE más dos puntos.	20,000	-
<u>Papel comercial:</u>		
IXE Casa de Bolsa, S.A. de C.V.		
Pagaré denominado papel comercial a corto plazo, emitido el 14 de noviembre de 2004, renovable al vencimiento, a una tasa de promedio anual de TIIE más 3.25%.	-	116,125

El 1 de diciembre de 2004 se publicaron modificaciones a las Leyes del ISR e IMPAC aplicables a partir de 2005, siendo las principales: a) Se reduce la tasa del ISR a 30% para el año 2005, a 29% en 2006 y a 28% de 2007 en adelante; b) Para efectos de ISR se deducirá el costo de ventas en lugar de las adquisiciones de los inventarios; c) En 2005 se podrá 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 podrá deducir el costo de ventas de los inventarios conforme se enajenen; d) A partir de 2006 será deducible 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.

* * * * *

Controladora Casas Beta, S.A. de C.V. y Subsidiarias

Estados financieros consolidados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2004, 2003, 2002, y
Dictamen de los auditores independientes del 18 de marzo de 2005

Controladora Casas Beta, S. A. de C. V. y Subsidiarias

Dictamen de los auditores independientes y estados financieros consolidados 2004, 2003 y 2002

Contenido	Página
Dictamen de los auditores independientes	D-14
Balances generales consolidados al diciembre 31 de diciembre de 2004, 2003 y 2002	D-15
Estados consolidados de resultados por los años terminados el 31 de diciembre de 2004, 2003 y 2002	D-16
Estados consolidados de variaciones en el capital contable por los años terminados el 31 de diciembre de 2004, 2003 y 2002	D-17
Estados consolidados de cambios en la situación financiera por los años terminados el 31 de diciembre de 2004, 2003 y 2002	D-18
Notas a los estados financieros consolidados	D-19

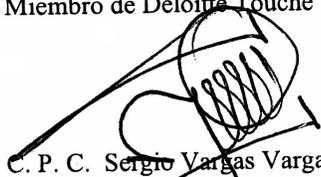
Dictamen de los auditores independientes al Consejo de Administración y Accionistas de Controladora Casas Beta, S. A. de C. V.

Hemos examinado los balances generales consolidados de Controladora Casas Beta, S. A. de C. V. y subsidiarias (la "Compañía") al 31 de diciembre de 2004 y 2003, y los estados consolidados de resultados, de variaciones en el capital contable y de cambios en la situación financiera que le son relativos por cada uno de los tres años los años que terminaron el 31 de diciembre de 2004. 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.

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

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



C. P. C. Sergio Vargas Vargas

18 de marzo de 2005
(28 de septiembre para la nota 17, así
como también para la actualización
a pesos de poder adquisitivo del 30 de
junio de 2005)

Controladora Casas Beta, S. A. de C. V. y Subsidiarias

Balances generales consolidados

Al 31 de diciembre de 2004 y 2003

(En miles de pesos de poder adquisitivo del 30 de junio de 2005)

Activo

	2004	2003
Activo circulante:		
Efectivo e inversiones temporales	\$ 95,115	\$ 75,110
Cuentas por cobrar (Nota 4)	1,167,786	719,136
Cuentas por cobrar a partes relacionadas (Nota 14)	5,282	5,823
Inventarios inmobiliarios (Notas 5, 9 y 11)	296,786	205,234
Pagos anticipados	<u>3,938</u>	<u>-</u>
Total del activo circulante	1,568,907	1,005,303
Inventarios inmobiliarios a largo plazo (Notas 5, 9 y 11)	192,150	55,583
Inmuebles, mobiliario y equipo – Neto (Nota 6)	109,986	91,426
Inversión en acciones de asociadas (Nota 8)	64,307	4,936
Gastos de emisión de certificados bursátiles, neto de amortización acumulada por \$1,053	<u>8,782</u>	<u>-</u>
Total	<u>\$ 1,944,132</u>	<u>\$ 1,157,248</u>

Pasivo y capital contable

Pasivo circulante:		
Préstamos de instituciones financieras (Nota 9)	\$ 194,285	\$ 164,884
Cuentas por a pagar proveedores	156,187	115,836
Cuentas por a pagar proveedores de terrenos (Nota 10)	181,712	53,038
Cuentas por pagar a partes relacionadas (Nota 14)	-	2,427
Impuestos y gastos acumulados	14,658	13,945
Participación de los trabajadores en las utilidades	<u>1,440</u>	<u>1,514</u>
Total del pasivo circulante	548,282	351,644
Préstamos de instituciones financieras a largo plazo (Nota 9)	8,428	119,632
Pasivo a largo plazo (Nota 11)	275,621	-
Cuentas por pagar a proveedores de terrenos a largo plazo (Nota 10)	-	47,853
Impuesto sobre la renta diferido (Nota 15)	337,268	198,435
Participación de los trabajadores en las utilidades diferida (Nota 15)	<u>3,340</u>	<u>-</u>
Total del pasivo	<u>1,172,939</u>	<u>717,564</u>
Aportaciones para futuros aumentos de capital	500	-
Capital contable (Nota 12):		
Capital social	258,822	258,822
Actualización del capital social	23,600	23,600
Reserva legal	10,761	10,761
Utilidades retenidas	<u>416,661</u>	<u>109,577</u>
Capital contable mayoritario	709,844	402,760
Interés minoritario en subsidiarias consolidadas	<u>60,849</u>	<u>36,924</u>
Total del capital contable	<u>770,693</u>	<u>439,684</u>
Total	<u>\$ 1,944,132</u>	<u>\$ 1,157,248</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Controladora Casas Beta, S. A. de C. V. y Subsidiarias

Estados consolidados de resultados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2004, 2003 y 2002

(En miles de pesos de poder adquisitivo del 30 de junio de 2005)

	2004	2003	2002
Ingresos	\$ 2,497,700	\$ 1,648,835	\$ 1,142,560
Costos	<u>1,867,125</u>	<u>1,302,989</u>	<u>890,016</u>
Utilidad Bruta	630,575	345,846	252,544
Gastos de administración y venta	<u>132,165</u>	<u>131,426</u>	<u>131,750</u>
Utilidad de operación	<u>498,410</u>	<u>214,420</u>	<u>120,794</u>
Otros ingresos – Neto	<u>1,417</u>	<u>925</u>	<u>1,944</u>
Costo integral de financiamiento:			
Ingreso por intereses	(11,228)	(1,161)	(982)
Gasto por intereses	1,810	6,537	4,557
Pérdida cambiaria	281	1,608	173
Pérdida por posición monetaria – Neto	<u>23,083</u>	<u>7,365</u>	<u>(56)</u>
	<u>13,946</u>	<u>14,349</u>	<u>3,692</u>
Utilidad antes de impuesto sobre la renta, participación de los trabajadores en las utilidades y participación en los resultados de compañías asociadas	485,881	200,996	119,046
Impuesto sobre la renta (Nota 15)	148,945	87,264	37,534
Participación de los trabajadores en las utilidades diferida (Nota 15)	<u>3,340</u>	<u>-</u>	<u>130</u>
Utilidad antes de participación en los resultados de compañías asociadas	333,596	113,732	81,382
Participación en los resultados de compañías asociadas (Nota 8)	<u>2,587</u>	<u>(2,215)</u>	<u>(173)</u>
Utilidad neta consolidada	<u>\$ 331,009</u>	<u>\$ 115,947</u>	<u>\$ 81,555</u>
Utilidad neta mayoritaria	\$ 307,084	\$ 109,577	\$ 77,461
Utilidad neta minoritaria	<u>23,925</u>	<u>6,370</u>	<u>4,094</u>
Utilidad neta consolidada	<u>\$ 331,009</u>	<u>\$ 115,947</u>	<u>\$ 81,555</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Controladora Casas Beta, 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 2004, 2003 y 2002
(En miles de pesos de poder adquisitivo del 30 de junio de 2005)

	Capital social nominal	Capital social Actualización	Aportación adicional de capital	Reserva legal	Utilidades retenidas	Interés minoritario en subsidiarias consolidadas	Capital contable (Nota 12)
Saldo a 1 enero de 2002	\$ 34,516	\$ 8,217	\$ -	\$ -	\$ 18,353	\$ 872	\$ 61,958
Aportación adicional a capital (Nota 2)	-	-	118,695	-	-	-	118,695
Aumento de capital	23,596	2,874	-	-	-	-	26,470
Reembolso de capital social	(10)	(2)	-	-	-	-	(12)
Aportación del interés minoritario	-	-	-	-	-	25,588	25,588
Utilidad integral	-	-	-	-	77,461	4,094	81,555
Saldos al 31 de diciembre de 2002	58,102	11,089	118,695	-	95,814	30,554	314,254
Capitalización de aportación adicional de capital y de utilidades retenidas	192,176	11,572	(118,695)	10,761	(95,814)	-	-
Aumento de capital	8,544	939	-	-	-	-	9,483
Utilidad integral	-	-	-	-	109,577	6,370	115,947
Saldos al 31 de diciembre de 2003	258,822	23,600	-	10,761	109,577	36,924	439,684
Utilidad integral	-	-	-	-	307,084	23,925	331,009
Saldos al 31 de diciembre de 2004	<u>\$ 258,822</u>	<u>\$ 23,600</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 10,761</u>	<u>\$ 416,661</u>	<u>\$ 60,849</u>	<u>\$ 770,693</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Controladora Casas Beta, 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 2004, 2003 y 2002
(En miles de pesos de poder adquisitivo del 30 de junio de 2005)

	2004	2003	2002
Operación:			
Utilidad neta consolidada	\$ 331,009	\$ 115,947	\$ 81,555
Partidas que no requirieron (generaron) recursos:			
Participación en los resultados de compañía asociada	2,587	(2,215)	173
Depreciación y amortización	22,228	21,166	12,657
Impuesto sobre la renta y participación de los trabajadores en las utilidades diferidos -- Neto	<u>142,172</u>	<u>73,104</u>	<u>25,929</u>
	<u>497,996</u>	<u>208,002</u>	<u>120,314</u>
Cambios en activos y pasivos de operación:			
Cuentas por cobrar	(448,648)	(310,407)	(132,031)
Inventarios inmobiliarios	(228,120)	(31,437)	49,176
Pagos anticipados	(3,938)	-	-
Partes relacionadas -- Neto	(1,887)	(3,396)	-
Cuentas por pagar a proveedores	40,354	46,154	16,578
Proveedores de terrenos	80,821	33,736	-
Impuestos y gastos acumulados	713	(15,302)	1,546
Participación de los trabajadores en las utilidades	<u>(74)</u>	<u>(210)</u>	<u>1,724</u>
Recursos (utilizados en) generados por la operación	<u>(62,783)</u>	<u>(72,860)</u>	<u>57,307</u>
Financiamiento:			
Préstamos de instituciones financieras	(81,803)	(18,494)	36,592
Pasivo a largo plazo -- Neto	275,621	99,105	822
Aportaciones del interés minoritario	-	-	25,588
Aportaciones adiciones de capital	-	-	118,695
Reembolso de capital social	-	-	(12)
Aportaciones para futuros aumentos de capital	500	-	-
Aumento de capital social	<u>-</u>	<u>9,483</u>	<u>26,470</u>
Recursos generados por actividades de financiamiento	<u>194,318</u>	<u>90,094</u>	<u>208,155</u>
Inversión:			
Adiciones de mobiliario y equipo	(39,736)	(11,930)	(20,380)
Aportaciones para adquisiciones de acciones e inversión en acciones	(61,959)	(2,515)	(174,702)
Inversión en acciones de asociadas	<u>(9,835)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Recursos utilizados en actividades de inversión	<u>(111,530)</u>	<u>(14,445)</u>	<u>(195,082)</u>
Efectivo e inversiones temporales:			
Aumento	20,005	2,789	70,380
Saldo al inicio del año	<u>75,110</u>	<u>72,321</u>	<u>1,941</u>
Saldo al final del año	<u>\$ 95,115</u>	<u>\$ 75,110</u>	<u>\$ 72,321</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Controladora Casas Beta, S. A. de C. V. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2004, 2003 y 2002
(En miles pesos de poder adquisitivo del 30 de junio de 2005)

1. Actividades

Controladora Casas Beta, S. A. de C. V., ("Beta") es una sociedad controladora y junto con sus subsidiarias (colectivamente la "Compañía"), tiene como principal actividad la promoción, diseño, construcción y comercialización de vivienda de interés social principalmente en los estados de Baja California, Nuevo León y el Estado de México.

La Compañía en la actualidad participa en ofertas de vivienda en línea II, mercado abierto y compra de recursos individuales promovidas por el Instituto Nacional del Fondo del Ahorro para la Vivienda de los Trabajadores ("INFONAVIT"), quien se compromete a otorgar financiamiento hipotecario a los compradores calificados, cuando el proyecto ejecutivo ha sido aprobado; así mismo la Compañía comercializa viviendas a clientes cuyas adquisiciones serán financiadas por el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado ("FOVISSSTE") y por la Sociedad Hipotecaria Federal ("SHF") administrada por el Banco de México.

Aún cuando los ingresos se reconocen usando el método de por ciento de avance, la cobranza por dichas ventas no se efectúa sino hasta que las casas son terminadas y entregadas a los compradores. Por consiguiente, la Compañía debe financiar substancialmente todas sus actividades de desarrollo a través de financiamientos puente (por ejemplo, préstamos de bancos comerciales garantizados por los terrenos en donde serán construidos los desarrollos inmobiliarios y que serán pagados con la cobranza por las ventas de viviendas de los mismos desarrollos) y por medio de capital de trabajo.

2. Bases de presentación

a. **Consolidación de estados financieros** - Los estados financieros consolidados incluyen los de Beta y los de sus subsidiarias. Los saldos y operaciones entre partes relacionadas han sido eliminados en la preparación de estos estados financieros consolidados.

I. Las compañías subsidiarias y los porcentajes de participación son:

Subsidiarias	Actividad principal	% de Participación	
		2004	2003
Casas Beta del Centro, S. A. de C. V. (2)	Promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas de interés social.	89.90	89.90
Casas Beta del Noroeste, S. A. de C.V.	Promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas de interés social.	99.90	99.90

Subsidiarias	Actividad principal	% de Participación	
		2004	2003
Casas Beta del Norte, S. A. de C. V.	Promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas de interés social.	99.90	99.90
Edificaciones Beta, S.A. de C. V.	Diseño y construcción de viviendas de interés social.	99.80	99.80
Edificaciones Beta del Noroeste, S.A. de C.V.	Diseño y construcción de viviendas de interés social.	99.00	99.00
Edificaciones Beta del Norte, S.A. de C.V. (1)	Diseño y construcción de viviendas de interés social.	99.90	99.90
Comercializadora Cantaros, S.A. de C.V. (1)	Diseño y construcción de viviendas de interés social.	99.94	99.94

(1) Casas Beta del Norte, S.A. de C.V. y Edificaciones Beta del Norte, S.A. de C.V. se constituyeron en fecha 30 de julio de 2003.

(2) Con fecha 13 de noviembre de 2002 y 6 de diciembre 2002, la CompañíaCompañía formalizó aportaciones para futuros aumentos de capital por Ps.28,015 (Ps.25,102 valor nominal) y Ps.35,924 (Ps.29,844 valor nominal), respectivamente en Casas Beta del Centro S. A. de C. V. ("Casas Beta"), situación que la hizo poseedora del 89.9% del capital social de esta compañía.

Como consecuencia de dicho control común la diferencia de Ps.118,695, que corresponde al exceso entre el capital contable de Casas Beta, neto del capital correspondiente a los accionistas minoritarios, y las aportaciones en efectivo realizados por la compañía, se registro como aportaciones de capital en la compañía.

II. Las compañías asociadas, cuya inversión se registra bajo el método de participación, son:

Asociadas	Actividad principal	% de Participación	
		2004	2003
Compañía Mexicana de Block, S. A. de C. V.	Fabricación de elementos de concreto para la industria de la construcción	19.99	19.99
Promotora Residencial Huehuetoca, S. A. de C. V.	Diseño y construcción de viviendas de interés social	50.00	50.00

- b. **Utilidad integral** - Es la modificación del capital contable durante el ejercicio por conceptos que son distribuciones y movimientos del capital contribuido; se integra por la utilidad neta consolidada 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 2004, 2003 y 2002 la utilidad integral esta representada exclusivamente por el resultado neto consolidado del ejercicio.
- c. **Reclasificaciones** - Los estados financieros por el año que terminó el 31 de diciembre de 2003 y 2002 han sido reclasificados en ciertos rubros para conformar su presentación con la utilizada en 2004.

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 ciertos supuestos para valuar algunas de las partidas de los estados financieros y para efectuar las revelaciones que se requieren en los mismos. Aún cuando 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. **Reconocimiento de los efectos de la inflación** - La Compañía ha actualizado sus estados financieros en términos de pesos de poder adquisitivo al 30 de junio de 2005 consecuentemente los estados financieros consolidados por los años que terminarán el 31 de diciembre de 2004, 2003 y 2002 han sido actualizados en términos del mismo poder adquisitivo y consecuentemente difieren de las cifras originalmente reportadas en períodos anteriores originalmente presentadas.

A continuación se presenta una descripción de los métodos utilizados en la actualización de los estados financieros:

- **Inventarios inmobiliarios y costo de ventas** - Se integran principalmente del costo de adquisición de terrenos, licencias, materiales, mano de obra y gastos directos e indirectos que se incurren en la actividad de construcción de la vivienda y se actualiza aplicando el método de ajuste por cambios en el nivel general de precios, utilizando el Índice Nacional de Precios al Consumidor ("INPC"). El costo de ventas se actualiza aplicando dicho índice.

Durante el desarrollo de la promoción en proceso se capitaliza el costo de financiamiento en este rubro, por lo correspondiente a créditos puente hipotecarios relacionados con el proceso de construcción. El costo de financiamiento capitalizado en 2004, 2003 y 2002 asciende a Ps.68,396, Ps.50,070, and y Ps. 38,052, respectivamente.

- **Inmuebles, mobiliario y equipo** - Se registran al costo de adquisición y se actualizan aplicando factores derivados del INPC. La depreciación y amortización, a excepción de los moldes para construcción, se calculan conforme al método de línea recta con base en las siguientes vidas útiles promedio:

	Años promedio 2004
Edificio y construcciones	18
Mobiliario y equipo	9
Equipos de construcción	5
Mejoras a locales arrendados	4
Equipo de cómputo	3
Equipo de transporte	2

Al 31 de diciembre de 2003, la Compañía contaba con ocho moldes destinados a la construcción de viviendas de concreto hidráulico, durante el ejercicio de 2004 adquirió ocho moldes para dos viviendas por día. Los moldes se deprecian en función a unidades de viviendas estimadas de producción que corresponden a 4,400 unidades por molde y 2,000 unidades prototipo Río por molde, respectivamente. La vida en unidades útil remanente al 31 de diciembre de 2004 y 2003 es de 26,068 y 25,365, respectivamente.

- **Actualización del capital contable** - El capital contable se actualiza utilizando el INPC de las fechas respectivas en las que el capital fue aportado o en las que las utilidades se generaron, a la fecha del balance general más reciente que se presente.
 - **Resultado por posición monetaria** - El resultado por posición monetaria, que representa la erosión del poder adquisitivo de las partidas monetarias originada por la inflación, se calcula aplicando factores derivados del INPC a la posición monetaria neta mensual. La pérdida se origina de mantener una posición monetaria activa neta.
- b. **Inversiones temporales** - Se valúan al costo de adquisición, más los rendimientos devengados o a su valor neto de realización estimado, el que sea menor.
- c. **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 de los mismos 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 considerando el importe del valor en libros que 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.
- d. **Gastos de emisión de certificados bursátiles** - Representan los gastos realizados por concepto de la emisión de certificados bursátiles, se registran al costo y se actualizan aplicando factores derivados del INPC. La amortización se calcula conforme al método de saldos insolutos, con base en la vigencia de la emisión.
- e. **Obligaciones laborales al retiro** - Las primas de antigüedad se reconocen como costo durante los años de servicio de personal. El costo se calcula por la Compañía. Las indemnizaciones se cargan a los resultados cuando se toma la decisión de pagarlas. La Compañía no ha creado provisión alguna por este concepto debido a que al 31 de diciembre de 2004 y 2003 el pasivo por este concepto es poco importante.
- f. **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.
- g. **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.

- h. **Impuesto sobre la renta, impuesto al activo y participación de los trabajadores en las utilidades** - Las provisiones para el impuesto sobre la renta (“ISR”) y 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 impuesto sobre la renta 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 solo 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 pagado que se espera recuperar, se registra como un anticipo de impuesto sobre la renta activo y se presenta en el balance general disminuyendo el pasivo por ISR diferido.

- i. **Reconocimiento de ingresos y costo por venta de viviendas** – La compañía utiliza el método de por ciento de avance de obra ejecutada para reconocer los ingresos y costos relativos con sus actividades de desarrollador inmobiliario. El por ciento 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 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).

Los costos de los proyectos incluyen todos los materiales directos, mano de obra, costo de terreno, compras, costos directos e indirectos incluyendo el costo financiero. Las provisiones para pérdidas en estimaciones o contratos son reconocidas en el periodo en que son determinadas.

4. Cuentas por cobrar

	2004	2003
Cientes por ventas inmobiliarias y por avance de obra (1)	\$ 1,141,408	\$ 700,680
Impuestos por recuperar	15,056	10,205
Deudores diversos	8,584	6,744
Otros	<u>2,738</u>	<u>1,507</u>
	<u>\$ 1,167,786</u>	<u>\$ 719,136</u>

- (1) **Cientes por avance de obra** – Representa 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 porcentos de avance de obra ejecutada.

5. Inventarios inmobiliarios

	2004	2003
Construcciones en proceso de desarrollos inmobiliarios	\$ 226,052	\$ 180,011
Terrenos en desarrollo	200,582	55,583
Materiales para construcción	46,240	21,548
Anticipos a contratistas	<u>16,062</u>	<u>3,675</u>
	488,936	260,817
Menos porción circulante de los inventarios inmobiliarios	<u>(296,786)</u>	<u>(205,234)</u>
Inventarios inmobiliarios a largo plazo	<u>\$ 192,150</u>	<u>\$ 55,583</u>

6. Inmuebles, mobiliario y equipo

	2004	2003
Equipo de construcción	\$ 62,603	\$ 53,950
Equipo de cómputo	26,068	22,911
Equipo de transporte	10,017	8,607
Edificio y construcciones	9,992	9,911
Equipo de construcción en arrendamiento financiero	7,746	-
Mobiliario y equipo	6,997	5,541
Mejoras a locales arrendados	<u>3,440</u>	<u>1,425</u>
	126,863	102,345
Depreciación acumulada	<u>(43,151)</u>	<u>(33,940)</u>
	<u>83,712</u>	<u>68,405</u>
Moldes para construcción	46,302	31,044
Depreciación acumulada	<u>(20,028)</u>	<u>(8,023)</u>
	<u>26,274</u>	<u>23,021</u>
	<u>\$ 109,986</u>	<u>\$ 91,426</u>

7. Fondos en Fideicomiso

Como se menciona en la Nota 11 a los estados financieros, con fecha 6 de julio de 2004, se celebró el contrato de Fideicomiso número 11025947 con el propósito de emitir Certificados Bursátiles (los "Certificados") respaldados con la adquisición de reserva territorial, el desarrollo de proyectos inmobiliarios y la construcción de viviendas. Conforme al contrato de Fideicomiso el patrimonio fideicomitado se integra entre otras cosas con:

- Una aportación inicial hecha por los fideicomitentes por la cantidad total de setecientos pesos.
- Los recursos netos provenientes de la emisión de los certificados.
- Una reserva en efectivo equivalente al 25% del saldo insoluto de los Certificados.
- Las cantidades que correspondan a la reserva para intereses que sean aportadas por los fideicomitentes.
- Las aportaciones de terrenos el desarrollo de los proyectos inmobiliarios y la construcción de las viviendas.
- El producto de la venta de la viviendas que el fiduciario por instrucciones del Comité Técnico haya liberado en los términos establecidos en el contrato del Fideicomiso.

Al 31 de diciembre de 2004, el saldo de dicha reserva con relación a los certificados asciende a \$127,547, la cual se presenta en el balance general, neta del pasivo a largo plazo.

(Véase nota 11, en donde se explica la personalidad del fideicomiso y las partes que lo integran)

8. Inversión en acciones

Al 31 de diciembre el capital contable de las compañías asociadas, así como el saldo de la inversión en acciones y la participación en los resultados de las mismas son:

	% Participación	2004		
		Total capital Contable	Inversión en acciones	Participación en resultados
Compañía Mexicana de Block, S. A. de C. V.	19.99	\$ 4,926	\$ 985	\$ 474
Promotora Residencial Huehuetoca, S. A. de C. V.	50.00	<u>655</u>	<u>329</u>	<u>2,113</u>
		5,581	1,314	2,587
Contribuciones por adquisición de acciones (1)		<u>-</u>	<u>62,993</u>	<u>-</u>
Total		<u>\$ 5,581</u>	<u>\$ 64,307</u>	<u>\$ 2,587</u>
	% Participación	2003		
		Total capital Contable	Inversión en acciones	Participación en resultados
Compañía Mexicana de Block, S. A. de C. V.	19.99	\$ 7,628	\$ 2,518	\$ -
Promotora Residencial Huehuetoca, S. A. de C. V.	50.00	<u>4,838</u>	<u>2,418</u>	<u>(2,215)</u>
Total		<u>\$ 12,466</u>	<u>\$ 4,936</u>	<u>\$ (2,215)</u>

- (1) Con fechas 7 y 12 de octubre de 2004, la Compañía realizó aportaciones para la adquisición del 50% del Capital Social de Súper Abastos Centrales Comerciales S.A. de C.V. con el propósito de desarrollar un conjunto habitacional; sin embargo, a la fecha de los estados financieros dichas aportaciones no habían sido formalizadas.

9. Préstamos de instituciones financieras

	2004	2003
Créditos puente con garantías de los inventarios inmobiliarios para el financiamiento de promociones propias, a la tasa de interés TIIE más 3 puntos a un plazo de 24 meses o al momento de la escrituración de las viviendas.	\$ 96,811	\$ -
Créditos puente con garantías de los inventarios inmobiliarios para el financiamiento de promociones propias, a la tasa de interés TIIE más 3.75 puntos a un plazo de 18 meses o al momento de la escrituración de las viviendas.	52,585	-
Créditos puente con garantías de los inventarios inmobiliarios para el financiamiento de promociones propias, a la tasa de interés TIIE más 3.375 puntos a un plazo de 18 meses o al momento de la escrituración de las viviendas.	25,884	-
Créditos puente con garantías de los inventarios inmobiliarios para el financiamiento de promociones propias, a la tasa de interés TIIE más 3.5 puntos a un plazo de 24 meses o al momento de la escrituración de las viviendas.	8,225	-
Contratos de arrendamiento financiero en dólares para la adquisición de equipo de construcción con tasas de interés que fluctúan entre 6% y 8% al 31 de diciembre de 2004, con vencimientos de 2004 a julio de 2006.	9,152	6,073
Contratos de arrendamiento financiero en moneda nacional para la adquisición de equipo de construcción con tasas de interés que fluctúan entre la tasa 10% y 17.40 % al 31 de diciembre de 2004, con vencimientos hasta diciembre de 2007.	8,985	4,077
Crédito refaccionario para la adquisición de maquinaria y equipo, a la tasa de interés de TIIE promedio más 5 puntos a un plazo de 12 meses.	1,071	5,078
Créditos puente con garantías de los inventarios inmobiliarios para el financiamiento de promociones propias, con tasas de interés que fluctúan entre la tasa TIIE más 5 puntos y TIIE más 3.375 puntos, con plazos de entre 12 y 24 meses o al momento de la escrituración de las viviendas. (1)rate plus 3.375%, maturing in a range from 12 to 24 months or at the date on which the title passes to the home buyer (1).	-	266,065
Crédito directo en dólares para la compra de moldes para la construcción de casas habitacionales, con vencimiento en marzo de 2004, a una tasa anual del 6% aplicable a saldos insolutos.	-	660
Préstamos refaccionarios contratados durante 2001 y con vencimiento al 31 de diciembre de 2005 a una tasa de interés del 17% y préstamo contratado en 2002 a la tasa TIIE mas 3.6 puntos porcentuales con vencimiento en 2006, garantizados ambos con maquinaria y equipo con valor en libras \$4,780. (1).	-	2,563
	202,713	284,516
Menos porción circulante del pasivo a largo plazo.	(194,285)	(164,884)
	<u>\$ 8,428</u>	<u>\$ 119,632</u>

Los vencimientos del pasivo a largo plazo al 31 de diciembre de 2004, son:

Año	Importe
2006	\$ 5,433
2007	<u>2,995</u>
	<u>\$ 8,428</u>

TIIE.- Tasa de interés interbancaria de equilibrio que es definida por el Banco de México; al 31 de diciembre de 2004 y 2003, la TIIE fue de 8.95% y 6.28%, respectivamente.

(1) Estos créditos fueron liquidados anticipadamente o conforme las viviendas fueron escrituradas.

10. Proveedores de terrenos

La Compañía tiene celebrados contratos de compraventa por los siguientes terrenos:

	2004	2003
Contrato por un monto total de \$34,000, con vencimiento en 2005	\$ 34,269	\$ -
Contrato por un monto total de \$61,331, con vencimiento en 2005	41,686	-
Contrato por un monto total de 4.,6 00 millones de dólares estadounidenses equivalentes a \$51,829, con vencimiento a 24 meses	51,694	-
Contrato por un monto total de \$31,500, con vencimiento en 2005	23,812	-
Otros proveedores de terrenos, con vencimiento en 2005	22,494	-
Contrato por un monto total de \$46,535, con vencimiento en 2005 (1)	-	42,027
Contrato por un monto total de \$21,235, con vencimiento en 2005 (1)	-	5,826
Contratos por un monto total de \$77,006, con vencimiento en 2004	<u>7,757</u>	<u>53,038</u>
	181,712	100,891
Menos porción circulante del pasivo a largo plazo.	<u>(181,712)</u>	<u>(53,038)</u>
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 47,853</u>

(1) Estos contratos fueron pagados anticipadamente durante 2004.

11. Pasivo a largo plazo

El 30 de junio de 2004, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores autorizó a la Compañía la emisión de Certificados Bursátiles hasta por \$800,000 para financiar los diferentes desarrollos inmobiliarios de la Compañía. Para tal efecto, con fecha 6 de julio de 2004, se celebró el Contrato de Fideicomiso irrevocable número 11025947 (el "Fideicomiso") para la emisión de los Certificados. Dicho contrato fue celebrado por Controladora Casas Beta, S.A. de C.V., Casas Beta del Centro, S.A. de C.V., Edificaciones Beta, S.A. de C.V., Casas Beta del Noroeste, S.A. de C.V., Edificaciones Beta del Noroeste, S.A. de C.V., Casas Beta del Norte, S.A. de C.V. y Edificaciones Beta del Norte, S.A. de C.V., en calidad de fideicomitentes y Fideicomisarios en segundo lugar; Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat en calidad de fiduciario y los tenedores de los Certificados como Fideicomisarios en primer lugar.

El propósito principal del Fideicomiso es estructurar y obtener una fuente alterna de financiamiento para los fideicomitentes para la adquisición de reserva territorial, el desarrollo de proyectos inmobiliarios y la construcción de viviendas.

El día 8 de julio de 2004, se realizó la primera emisión y colocación pública de 4'000,000 de Certificados Bursátiles con valor nominal de \$100 pesos cada uno, por un importe total de \$400,000, amortizables en seis pagos trimestrales iguales y consecutivos a partir del 8 de enero de 2008 con vencimiento el 8 de julio de 2009, a la tasa de TIIE más 2.7 puntos. Al 31 de diciembre de 2004, la tasa de interés aplicable era de 11.65%.

Debido a que el Fideicomiso, de conformidad con lo que se establece en su contrato de constitución, solo puede disponer o utilizar los bienes fideicomitados para dar cumplimiento a los fines para los cuales fue constituido, entre los cuales se contemplan principalmente utilizar los recursos derivados de la emisión de los Certificados para adquirir reserva territorial, el desarrollo de proyectos inmobiliarios, la construcción de viviendas, el pago de los Certificados al vencimiento de la emisión y, esta imposibilitado de otorgar créditos o préstamos o de cualquier manera realizar operaciones de financiamiento distintas a las previstas en el contrato de fideicomiso, los recursos obtenidos por la emisión de los Certificados se presentan en el balance general de la Compañía como pasivo.

De ésta emisión total de Certificados, la Compañía ha obtenido del Fideicomiso para el financiamiento de la adquisición de reserva territorial, el desarrollo de los proyectos inmobiliarios y la construcción de las viviendas la cantidad de \$403,168, que están garantizados con inventarios inmobiliarios, neto de \$127,547 correspondientes a la reserva de efectivo que se mantiene en el fideicomiso; consecuentemente el pasivo neto al 31 de diciembre de 2004, asciende a \$275,621 (véase Nota 7 por aportaciones hechas al fideicomiso y reservas en efectivo).

La fuente de recursos para el pago del valor de los Certificados y el pago de los intereses que se generen por esos títulos, son exclusivamente los bienes y derechos que forman parte del patrimonio del Fideicomiso.

Los vencimientos del pasivo a largo plazo al 31 de diciembre de 2004, son:

Año	
2008	\$ 157,498
2009	<u>118,123</u>
	<u>\$ 275,621</u>

12. Capital contable

a. El capital contable mayoritario nominal y actualizado al 31 de diciembre se integra como sigue:

	Número de acciones	2004		Total
		Valor Histórico	Efecto de Actualización	
Capital fijo Clase I	500	\$ 50	\$ 13	\$ 63
Capital variable Clase II	<u>309,500</u>	<u>258,772</u>	<u>23,587</u>	<u>282,359</u>
	310,000	258,822	23,600	282,422
Reserva legal	-	10,150	611	10,761
Utilidades acumuladas	<u>-</u>	<u>414,977</u>	<u>1,684</u>	<u>416,661</u>
Total	<u>310,000</u>	<u>\$ 683,949</u>	<u>\$ 25,895</u>	<u>\$ 709,844</u>

		2003		
	Número de acciones	Valor Histórico	Efecto de Actualización	Total
Capital fijo Clase I	500	\$ 50	\$ 14	\$ 64
Capital variable Clase II	<u>309,500</u>	<u>258,772</u>	<u>23,586</u>	<u>282,358</u>
	310,000	258,822	23,600	282,422
Reserva legal	-	10,150	611	10,761
Utilidades acumuladas	<u>-</u>	<u>110,300</u>	<u>(723)</u>	<u>109,577</u>
Total	<u><u>310,000</u></u>	<u><u>\$ 379,272</u></u>	<u><u>\$ 23,488</u></u>	<u><u>\$ 402,760</u></u>

El capital social se integra por acciones ordinarias nominativas, sin expresión de valor nominal, 500 acciones corresponden al capital social fijo sin derechos de retiro y 309,500 acciones corresponden al capital variable.

- b. Conforme a la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 18 de diciembre de 2003, se acordó:
- 1) Aumentar el capital social en su parte variable mediante la capitalización de aportaciones realizadas durante el ejercicio 2003 por \$9,483 (\$8,544 valor nominal).
 - 2) Aumentar del capital social en su parte variable en la cantidad de \$203,748 mediante la capitalización de las aportaciones adicionales de capital y las utilidades retenidas, por \$118,695 y \$85,053, , respectivamente.
 - 3) Separar de las utilidades retenidas la cantidad de \$10,761 (\$10,150 valor nominal con el propósito de constituir la reserva legal con fundamento en el artículo 20 de la Ley General de Sociedades Mercantiles.
- c. Conforme a la Asamblea General Extraordinario de accionistas celebrada el 13 de noviembre de 2002 se acordó:
- 1) La capitalización de aportaciones para futuros aumentos de capital por \$26,470 (\$23,596 valor nominal).
 - 2) Disminuir el capital variable en la cantidad de \$12 (10 valor nominal) mediante el reembolso de 245 acciones ordinarias nominativas clase II.
- d. En Asamblea General Extraordinaria de Accionistas que se celebró el 6 de diciembre de 2002, se aumento del capital social en su parte variable mediante la capitalización de aportaciones para futuros aumentos de capital recibidos durante 2002 por \$11 (\$10 valor nominal) por lo cual se resolvió emitir 10,000 acciones ordinarias, nominativas, Clase II.
- e. Las utilidades retenidas incluyen la reserva legal de acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles, de las utilidades netas del ejercicio debe separarse un 5% como mínimo para formar la reserva legal, hasta que su importe ascienda al 20% del capital social a valor nominal. La reserva legal puede capitalizarse, pero no debe repartirse a menos que se disuelva la sociedad, y debe ser reconstituida cuando disminuya por cualquier motivo. Al 31 de diciembre de 2004 y 2003, su importe a valor nominal asciende a \$10,150.
- f. 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 2004 la tasa fue el 33%, se reduce la tasa del ISR al 30% para el año 2005 y se reducirá en un punto porcentual en cada año, hasta llegar al 28% a partir del 2007 en adelante. 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.

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

	2004	2003
Cuenta de capital de aportación	\$ <u>72,542</u>	\$ <u>72,542</u>

13. Saldos en moneda extranjera

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

	2004	2003
	(En miles de dólares estadounidenses)	
Pasivos monetarios, posición corta	<u>(5,409)</u>	<u>(929)</u>
Equivalente en pesos	\$ <u>(61,159)</u>	\$ <u>(10,522)</u>

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

	31 de diciembre de		18 de marzo de		28 de septiembre de	
	2004	2003	2005	2005	2005	2005
Dólar Banco de México	\$ 11.2183	\$ 11.237	\$ 11.2276	\$	101.8760	

14. Transacciones y saldos con partes relacionadas

- a. Las transacciones con partes relacionadas efectuadas en el curso normal de sus operaciones fueron por compras inmobiliarias en 2004 y 2003 son por Ps.6,810 y Ps.9,392 respectivamente
- b. Los saldos por cobrar y pagar a partes relacionadas son:

	2004	2003
Por cobrar:		
Compañía Mexicana de Block, S. A. de C. V.	\$ 4,878	\$ 5,349
Otras	<u>404</u>	<u>474</u>
	<u>\$ 5,282</u>	<u>\$ 5,823</u>
Por pagar:		
Promotora Residencial Huehuetoca, S.A. de C.V.	<u>\$ -</u>	<u>\$ 2,427</u>

15. Impuesto sobre la renta, impuesto al activo y participación de los trabajadores en las utilidades

La Compañía está sujeta al ISR y al IMPAC. El ISR se calcula considerando como gravables o deducibles ciertos efectos de la inflación, tales como la depreciación calculada sobre valores en precios constantes y la deducción de compras en lugar del costo de ventas, lo que permite deducir costos actuales, y 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 al resultado por posición monetaria. La tasa del ISR fue del 33% en 2004 y del 34% en 2003.

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. Cuando en algún ejercicio resulte IMPAC en exceso de ISR, se podrá acreditar contra dicho exceso el importe en el que el ISR hubiera excedido al IMPAC en los tres ejercicios inmediatos anteriores y cualquier pago que se efectúe es recuperable contra el monto en que el ISR exceda al IMPAC en los diez ejercicios subsecuentes.

El 1º de diciembre de 2004, se publicaron modificaciones a las Leyes del ISR e IMPAC aplicables a partir de 2005, siendo las principales: a) Se reduce la tasa del ISR a 30% para el año 2005, a 29% en 2006 y a 28% de 2007 en adelante; b) Para efectos de ISR se deducirá el costo de ventas en lugar de las adquisiciones de los inventarios; c) En 2005 se podrá 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 podrá deducir el costo de ventas de los inventarios conforme se enajenen; d) A partir de 2006 será deducible en su totalidad la participación a los trabajadores en las utilidades que se pague; e) Se amplía la deducción o acumulación del efecto de la inflación prácticamente a todos los activos y pasivos monetarios y f) Se incluyen los pasivos bancarios y con extranjeros para determinar la base gravable del IMPAC.

a. El ISR se integran como sigue:

	2004	2003	2002
ISR:			
ISR Causado	\$ -	\$ 8,971	\$ 676
IMPAC Causado	152	-	-
Diferido	188,293	82,728	40,919
Efecto en el ISR diferido por reducción de tasas	<u>(39,500)</u>	<u>(4,435)</u>	<u>(4,061)</u>
	<u>\$ 148,945</u>	<u>\$ 87,264</u>	<u>\$ 37,534</u>

Para la determinación del ISR diferido al 31 de diciembre de 2004, la Compañía aplicó las diversas tasas que estarán vigentes a partir de 2005, a las diferencias temporales, 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, la administración de la Compañía decidió optar por acumular el inventario fiscal al 31 de diciembre de 2004 con importe de \$578,998, en un período de entre 4 a 8 años a partir del ejercicio 2005, calculado con base en la rotación del inventario, por lo que se difiere el efecto inicial de la nueva disposición de ya no deducir las adquisiciones de inventarios.

El efecto en el ISR diferido por reducción de tasas del ISR en 2003, se deriva del recálculo del pasivo por impuesto sobre la renta diferido registrado al 31 de diciembre de 2003, debido a la reducción paulatina de la tasa del ISR, que eran aplicables en ese momento.

b. La conciliación de la tasa del ISR y la tasa efectiva como un porcentaje de la utilidad antes de ISR y PTU por el ejercicio 2003 se muestra a continuación. La tasa efectiva del ISR de 2004 y 2002 también difiere de la tasa legal, aunque en una proporción menor a la de 2003, debido principalmente a ciertas diferencias permanentes como gastos no deducibles y efectos de inflación.

	2003
	%
Tasa legal	34.00
Más (menos) efecto de diferencias permanentes:	
Gastos no deducibles	4.65
Efectos de inflación, neto	4.78
Efecto en el ISR diferido por reducción de tasas	<u>(0.02)</u>
Tasa efectiva	<u><u>43.41</u></u>

- c. Los principales conceptos que originan el saldo del pasivo por impuesto sobre la renta diferido al 31 de diciembre de 2004 y 2003, respectivamente, son:

	2004	2003
(Pasivos) activos por impuesto sobre la renta diferido:		
Cuentas por cobrar por avance	\$ (243,044)	\$ (182,491)
Inmuebles, mobiliario y equipo	(10,170)	(6,118)
Inventarios inmobiliarios	(175,259)	(79,862)
Anticipo a proveedores	(6,814)	(3,225)
Otros activos	(421)	(525)
Anticipos de clientes	23,563	18,416
Gastos acumulados	12,460	3,590
Efecto de pérdidas fiscales por amortizar	<u>60,161</u>	<u>49,781</u>
	(339,524)	(200,434)
Impuesto al activo pagado por recuperar	2,256	2,208
Estimación para valuación de pérdidas fiscales por amortizar	<u>-</u>	<u>(209)</u>
Pasivo a largo plazo – neto	<u><u>\$ (337,268)</u></u>	<u><u>\$ (198,435)</u></u>

- d. Al 31 de diciembre de 2003, la Compañía tenía diferencias temporales gravables relativas a PTU diferida, principalmente de inventarios, por las que no se había registrado el pasivo por PTU diferido, debido a que la Compañía consideraba que no se materializaría debido a la continuidad de sus operaciones. Con motivo de las reformas fiscales publicadas el 1° de diciembre de 2004 la Compañía registró un pasivo neto por PTU diferida de \$3,340 de inventarios, debido al tratamiento fiscal de la deducción del costo de ventas en lugar de las adquisiciones de inventarios que se menciona en el tercer párrafo de esta misma nota.
- e. Las pérdidas fiscales pendientes de amortizar y el impuesto al activo por recuperar por los que se ha reconocido el activo por impuesto sobre la renta diferido y un pago anticipado, respectivamente, pueden recuperarse cumpliendo con ciertos requisitos. Sus montos actualizados y los años de vencimiento al 31 de diciembre de 2004, son:

Año de vencimiento	Impuesto al Activo por recuperar	Pérdida fiscal
2012	\$ 934	\$ 23,372
2013	739	114,432
2014	<u>583</u>	<u>68,541</u>
	<u><u>\$ 2,256</u></u>	<u><u>\$ 206,345</u></u>

16. Nuevos pronunciamientos contables

En mayo de 2004, el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C. ("IMCP") emitió el Boletín B-7 "Adquisiciones de negocios" ("B-7"), de aplicación obligatoria para estados financieros de periodos que inicien el 1 de enero de 2005, aunque se recomienda su aplicación anticipada. El B-7 proporciona reglas actualizadas para el tratamiento contable de adquisiciones de negocios e inversiones en entidades asociadas y establece, entre otros aspectos: la adopción del método de compra como regla única de valuación de estas operaciones; se elimina la amortización del crédito mercantil, el cual debe sujetarse a reglas de deterioro; 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 con base en disposiciones establecidas en el Boletín B-8 "Estados financieros consolidados y combinados y valuación de inversiones permanentes en acciones". La administración de la Compañía estima que la adopción de este nuevo principio contable al 1° de enero de 2005, no tendrá efectos importantes en su situación financiera y resultados.

En abril de 2004, el IMCP emitió el Boletín C-10 "Instrumentos financieros derivados y operaciones de cobertura" ("C-10 ") de aplicación obligatoria para estados financieros que inicien el 1 de enero de 2005, aunque recomienda su aplicación anticipada. En términos generales el C-10 establece que en las coberturas de valor razonable, la fluctuación en el valor razonable, tanto del derivado como de la posición abierta de riesgo, debe ser reconocida en los resultados del periodo en que ocurre, mientras que en las coberturas de flujo de efectivo, la porción efectiva de las fluctuaciones de valor razonable deben reconocerse en la cuenta de utilidad integral dentro del capital contable, y la porción inefectiva se debe reconocer en los resultados del periodo.

En cuanto a los instrumentos financieros derivados, se establecen las características que deben reunir para ser considerados como tales y se mejoran y adicionan definiciones de términos. Se incorporan disposiciones respecto a los elementos que participan en operaciones de cobertura, incluyendo la documentación formal previa al inicio de la cobertura y la medición de la efectividad de la cobertura, entre otros, clasifica a las coberturas en tres tipos: a) de valor razonable, b) de flujo de efectivo y c) de moneda extranjera, y proporciona reglas específicas, por tipo de cobertura, para su valuación, reconocimiento, presentación y revelación.

En abril de 2004, el IMCP emitió el Documento de Adecuaciones al Boletín C-2 ("C-2"), de aplicación obligatoria para estados financieros que inicien el 1° de enero de 2005; aunque recomienda su aplicación anticipada. El C-2 establece principalmente que las fluctuaciones en el valor razonable de los instrumentos financieros clasificados como disponibles para su venta, debe ser reconocida en la utilidad integral y reclasificarse a los resultados del período al momento de la venta de dichos instrumentos; incorpora la posibilidad de efectuar trasferencias entre algunas de las categorías en que se clasifican los instrumentos financieros, siempre y cuando se cumpla con condiciones y reglas para su reconocimiento contable; amplía la aplicación de deterioro a instrumentos disponibles para la venta y da reglas de mayor precisión a su reconocimiento.

En enero de 2004, el IMCP emitió el nuevo Boletín D-3 "Obligaciones laborales" ("D-3"), en el que se elimina el tema de pagos imprevistos por los que se afectan los resultados del ejercicio en que se toma la decisión de pagarlos, para incluir en su lugar las "Remuneraciones al término de la relación laboral" que se definen como las remuneraciones que se otorgan a los trabajadores cuando concluyen su relación laboral antes de alcanzar la edad de retiro, por lo que deben seguirse las reglas de valuación y revelación requeridas por pensiones y prima de antigüedad.

Esta disposición entra en vigor a partir del 1° de enero de 2005, y se permite la opción de reconocer en forma inmediata en los resultados del ejercicio el activo o pasivo de transición que resulte, o su amortización de acuerdo a la vida laboral remanente promedio de los trabajadores.

La administración de la Compañía estima que la adopción de estos nuevos principios contables al 1 de enero de 2005, no tendrán efectos importantes en su situación financiera y resultados.

17. Eventos subsecuentes

El 1° de julio de 2005 la Compañía fue adquirida por Desarrolladora Homex, S. A. de C. V. ("Homex"). El precio de compra de la Compañía fue aproximadamente de \$2,041.5 millones. La adquisición de la Compañía involucró la compra del 53% de las acciones de Beta por aproximadamente \$1,063.9 millones en efectivo y por otra parte involucró la compra del 47% restante de las acciones de Beta se realizó mediante el intercambio de 22.0 millones de acciones de Homex con un valor aproximado de \$977.6 millones. Después de la adquisición, Beta se fusionó con Homex subsistiendo esta última como fusionante. Como resultado de la adquisición de Beta los anteriores accionistas de esta ahora Beta son propietarios de aproximadamente el 6.6% del capital social de Homex.

* * * * *

Controladora Casa Beta, S.A. de C.V. y Subsidiarias

Estados financieros consolidados no auditados por los periodos de seis meses que terminaron el 30 de junio de 2005 y 2004, e Informe de los Contadores Independientes de fecha 28 de septiembre de 2005

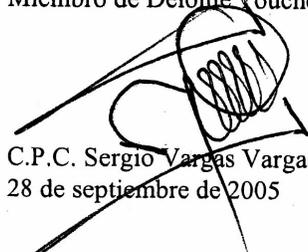
Informe de los Contadores Independientes al Consejo de Administración y Accionistas de Controladora Casas Beta , S.A. de C.V.y Subsidiarias:

Hemos llevado a cabo una revisión limitada del balance general consolidado de Controladora Casas Beta, S.A. de C.V. y Subsidiarias (la "Compañía") al 30 de junio de 2005, y de los estados consolidados de resultados, de variaciones en el capital contable y de cambios en la situación financiera, que les son relativos por los seis meses que terminaron el 30 de junio de 2005 y 2004. Dichos estados financieros son responsabilidad de la administración de la Compañía. Previamente, hemos examinado los estados financieros consolidados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2004, sobre los cuales emitimos nuestra opinión sin salvedades el 18 de marzo de 2005.

Hemos conducido nuestras revisiones de acuerdo con la norma sobre la revisión limitada de estados financieros intermedios emitida por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C. Una revisión de la información financiera intermedia consiste principalmente en la aplicación de procedimientos de revisión analítica a diferentes elementos de los estados financieros, en entrevistas con funcionarios de la Compañía que tienen responsabilidad sobre asuntos financieros y contables, en la lectura de actas de asamblea y de juntas de consejo, y en comprender el sistema establecido para la preparación de los estados financieros intermedios; por lo que es sustancialmente menor que una auditoría conducida de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas en México, cuyo objetivo es expresar una opinión con relación a los estados financieros tomados en su conjunto, por lo tanto, no expresamos una opinión sobre los estados financieros intermedios.

Basados en nuestras revisiones, no tuvimos conocimiento de modificaciones significativas que deban hacerse a los estados financieros consolidados condensados intermedios que se acompañan, a fin de que estén presentados de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados en México.

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



C.P.C. Sergio Vargas Vargas
28 de septiembre de 2005

Controladora Casas Beta, S. A. de C. V. y Subsidiarias

Balances generales consolidados condensados

Al 30 de junio de 2005 y 31 de diciembre de 2004

(En miles de pesos de poder adquisitivo del 30 de junio de 2005)

	30 de junio de 2005 (No auditados)	31 de diciembre de 2004
Activo		
Activo circulante:		
Efectivo e inversiones temporales	\$ 41,816	\$ 95,115
Cuentas por cobrar	1,596,216	1,167,786
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	-	5,282
Inventarios inmobiliarios (Nota 2)	365,610	296,786
Pagos anticipados	<u>2,671</u>	<u>3,938</u>
Total del activo circulante	2,006,313	1,568,907
Inventarios inmobiliarios a largo plazo (Nota 2)	190,216	192,150
Inmuebles, mobiliario y equipo – Neto	110,441	109,986
Inversión en acciones de asociadas	326	64,307
Crédito Mercantil	12,087	-
Gastos de emisión de certificados bursátiles, neto de amortización acumulada por \$1,227 y \$1,053	<u>8,531</u>	<u>8,782</u>
Total	<u>\$ 2,327,914</u>	<u>\$ 1,944,132</u>
 Pasivo y capital contable		
Pasivo circulante:		
Préstamos de instituciones financieras (Nota 3)	\$ 337,982	\$ 194,285
Cuentas por a pagar proveedores	207,131	156,187
Cuentas por a pagar proveedores de terrenos	100,617	181,712
Cuentas por pagar a partes relacionadas	-	-
Impuestos y gastos acumulados	32,825	14,658
Participación de los trabajadores en las utilidades	<u>1,559</u>	<u>1,440</u>
Total del pasivo circulante	680,114	548,282
Préstamos de instituciones financieras a largo plazo (Nota 3)	2,971	8,428
Pasivo a largo plazo (Nota 4)	271,221	275,621
Cuentas por pagar a proveedores de terrenos a largo plazo	-	-
Impuesto sobre la renta diferido	382,584	337,268
Participación de los trabajadores en las utilidades diferida	<u>3,314</u>	<u>3,340</u>
Total del pasivo	<u>1,340,204</u>	<u>1,172,939</u>
Aportaciones para futuros aumentos de capital	-	500
Capital contable		
Capital social	259,472	258,822
Actualización del capital social	23,600	23,600
Reserva legal	10,761	10,761
Utilidades acumuladas	<u>612,886</u>	<u>416,661</u>
Capital contable mayoritario	906,719	709,844
Interés minoritario en subsidiarias consolidadas	<u>80,991</u>	<u>60,849</u>
Total del capital contable	<u>987,710</u>	<u>770,693</u>
Total	<u>\$ 2,327,914</u>	<u>\$ 1,944,132</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Controladora Casas Beta, S. A. de C. V. y Subsidiarias

Estados consolidados condensados de resultados

Por los seis meses que terminaron el a 30 de junio de 2005 y 2004
(En miles de pesos de poder adquisitivo del 30 de junio de 2005)

	2005 (No auditados)	2004 (No auditado)
Ingresos	\$ 1,240,082	\$ 1,038,367
Costos	<u>947,663</u>	<u>821,320</u>
Utilidad Bruta	292,419	217,047
Gastos de administración y venta	<u>95,335</u>	<u>62,620</u>
Utilidad de operación	<u>197,084</u>	<u>154,427</u>
Otros ingresos gastos (ingresos) – Neto	<u>42</u>	<u>(29)</u>
Costo integral de financiamiento:		
Ingreso por intereses	(3,120)	(282)
Gasto por intereses	2,955	1,064
Pérdida cambiaria	(32)	436
Pérdida por posición monetaria – Neto	<u>(4,931)</u>	<u>11,138</u>
	<u>(5,128)</u>	<u>12,356</u>
Utilidad antes de impuesto sobre la renta, participación de los trabajadores en las utilidades y participación en los resultados de compañías asociadas	202,170	142,100
Impuesto sobre la renta y participación de los trabajadores en las utilidades diferida	<u>49,452</u>	<u>45,933</u>
Utilidad antes de participación en los resultados de compañías asociadas	152,718	96,167
Participación en los resultados de compañías asociadas	<u>-</u>	<u>830</u>
Utilidad neta consolidada	<u>\$ 152,718</u>	<u>\$ 96,997</u>
Utilidad neta mayoritaria	\$ 135,376	\$ 91,151
Utilidad neta minoritaria	<u>17,342</u>	<u>5,846</u>
Utilidad neta consolidada	<u>\$ 152,718</u>	<u>\$ 96,997</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Controladora Casas Beta, S. A. de C. V. y Subsidiarias

Estados consolidados condensados de variaciones en el capital contable

Por los seis meses que terminaron el 30 de junio de 2005 y 2004
(En miles de pesos de poder adquisitivo del 30 de junio de 2005)

	Capital social nominal	Capital social actualización	Reserva legal	Utilidades acumuladas	Interés		Capital contable
					minoritario en subsidiarias consolidadas	contable	
Saldo a 1 enero de 2004	\$ 258,822	\$ 23,600	\$ 10,761	\$ 109,577	\$ 36,924	\$	\$ 439,684
Utilidad integral (No auditada)	-	-	-	91,151	5,846	-	96,997
Saldos al 30 de junio de 2004 (No auditado)	\$ 258,822	\$ 23,600	\$ 10,761	\$ 200,728	\$ 42,770	\$	\$ 536,681
Saldo a 1 enero de 2005	\$ 258,822	\$ 23,600	\$ 10,761	\$ 416,661	\$ 60,849	\$	\$ 770,693
Dilución del interés minoritario (No auditado)	-	-	-	60,849	(60,849)	-	-
Aumento de capital (No auditado)	650	-	-	-	-	-	650
Aportación del interés minoritario (No auditado)	-	-	-	-	63,649	-	63,649
Utilidad integral (No auditada)	-	-	-	135,376	17,342	-	152,718
Saldos al 30 de junio de 2005 (No auditado)	\$ 259,472	\$ 23,600	\$ 10,761	\$ 612,886	\$ 80,991	\$	\$ 987,710

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Controladora Casas Beta, S. A. de C. V. y Subsidiarias

Estados consolidados condensados de cambios en la situación financiera

Por los seis meses que terminaron el 30 de junio de 2005 y 2004

(En miles de pesos de poder adquisitivo del 30 de junio de 2005)

	2005 (No auditado)	2004 (No auditado)
Operación:		
Utilidad neta consolidada	\$ 152,718	\$ 96,997
Partidas que no requirieron (generaron) recursos:		
Participación en los resultados de compañía asociada	-	830
Depreciaciones y amortizaciones	9,065	9,010
Impuesto sobre la renta y participación de los trabajadores en las utilidades diferidos - Neto	<u>45,290</u>	<u>37,364</u>
	207,073	144,201
Cambios en activos y pasivos de operación:		
Cuentas por cobrar	(428,430)	(330,450)
Inventarios inmobiliarios	(66,890)	(25,431)
Pagos anticipados	1,267	-
Partes relacionadas - Neto	5,282	6,488
Cuentas por pagar a proveedores	38,007	13,465
Proveedores de terrenos	(81,095)	-
Impuestos y gastos acumulados	18,167	(1,522)
Participación de los trabajadores en las utilidades diferido	119	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
Recursos utilizados en la operación	<u>(306,500)</u>	<u>(193,069)</u>
Financiamiento:		
Préstamos de instituciones financieras	151,177	139,899
Pasivo a largo plazo – Neto	(4,400)	-
Aportaciones adiciones de capital	63,649	-
Aportaciones para futuros aumentos de capital	(500)	-
Aumento de capital social	650	-
Recursos generados por actividades de financiamiento	<u>210,576</u>	<u>139,899</u>
Inversión:		
Adiciones de mobiliario y equipo	(9,269)	(11,772)
Aportaciones para adquisiciones de acciones e inversión en acciones	(12,087)	-
Inversión en acciones de asociadas	<u>63,981</u>	<u>2,418</u>
Recursos generados por actividades de inversión	<u>42,625</u>	<u>(9,354)</u>
Efectivo e inversiones temporales:		
Disminución	(53,299)	(62,524)
Saldo al inicio del periodo	<u>95,115</u>	<u>75,115</u>
Saldo al final del periodo	<u>\$ 41,816</u>	<u>\$ 12,591</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Controladora Casas Beta, S. A. de C. V. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados no auditados

Por los seis meses que terminaron el 30 de junio de 2005 y 2004.
(En miles de pesos de poder adquisitivo del 30 de junio de 2005.)

1. Bases de presentación de los principios de consolidación.

Bases de presentación — Los estados financieros consolidados no auditados de Controladora Casas Beta, S.A. de C.V. ("Beta") y sus subsidiarias (la "Compañía") han sido preparados de acuerdo a los principios de contabilidad generalmente aceptados en México. Cierta información y notas a los estados financieros que normalmente se incluyen de acuerdo a los principios de contabilidad generalmente aceptados en México han sido condensadas u omitidas, sin embargo la Compañía considera que las revelaciones incluidas son adecuadas para que la información no resulte engañosa. Estos estados financieros consolidados condensados no auditados deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados auditados y sus notas por el año que terminó el 31 de diciembre de 2004.

La información incluida en los estados financieros consolidados condensados no auditados aquí incluidos reflejan todos los ajustes, que consisten en ajustes normales y recurrentes que en opinión de la gerencia, son necesarios para una presentación razonable de la situación financiera y los resultados consolidados de sus operaciones, las variaciones en el capital contable y los cambios en la situación financiera por los periodos intermedios presentados. Los resultados de las operaciones por periodos intermedios no son necesariamente un indicativo de las expectativas de los resultados del año completo.

Consolidación de estados financieros – Los estados financieros consolidados condensados no auditados incluyen los de Controladora Casa Beta, S.A. de C.V. y los de sus subsidiarias, de los cuales los saldos y transacciones intercompañías han sido eliminadas.

En junio del 2005, Casas Beta del Centro, S.A. de C.V. compró parte del capital de sus accionistas minoritarios. Como resultado de esta compra, el porcentaje accionario de Casas Beta incrementó de 89.9% a 99.9%. Esta transacción generó una disminución de los intereses minoritarios de Ps. 60,849 (no auditado), lo que se registró como un incremento en las utilidades retenidas y un decremento en los intereses minoritarios.

2. Inventarios Inmobiliarios

	30 de junio de 2005 (No auditado)	31 de diciembre de 2004
Construcciones en proceso de desarrollos inmobiliarios	\$ 309,143	\$ 226,052
Terrenos en desarrollo	190,216	200,582
Materiales para construcción	37,273	46,240
Anticipos a contratistas	<u>19,264</u>	<u>16,062</u>
	555,896	488,936
Menos porción circulante de los inventarios inmobiliarios	<u>(365,610)</u>	<u>(296,786)</u>
Inventarios inmobiliarios a largo plazo	<u>\$ 190,216</u>	<u>\$ 192,150</u>

3. Préstamos de instituciones financieras

Créditos puente con garantías de los inventarios, a la tasa de interés TIIE más 3 puntos a un plazo de 24 meses o al momento de la escrituración de las viviendas.

	30 de junio de 2005 (No auditado)	31 de diciembre de 2004
Créditos puente con garantías de los inventarios inmobiliarios para el financiamiento de promociones propias, a la tasa de interés TIIE más 3 puntos a un plazo de 24 meses o al momento de la escrituración de las viviendas.	\$ 151,725	\$ -
Créditos puente con garantías de los inventarios inmobiliarios para el financiamiento de promociones propias, a la tasa de interés TIIE más 3 puntos a un plazo de 24 meses o al momento de la escrituración de las viviendas.	118,490	96,811
Créditos puente con garantías de los inventarios inmobiliarios para el financiamiento de promociones propias, a la tasa de interés TIIE más 3.75 puntos a un plazo de 18 meses o al momento de la escrituración de las viviendas.	25,412	52,585
Créditos puente con garantías de los inventarios inmobiliarios para el financiamiento de promociones propias, a la tasa de interés TIIE más 3.375 puntos a un plazo de 18 meses o al momento de la escrituración de las viviendas.	22,225	25,884
Créditos puente con garantías de los inventarios inmobiliarios para el financiamiento de promociones propias, a la tasa de interés TIIE más 3.5 puntos a un plazo de 24 meses o al momento de la escrituración de las viviendas.	2,721	8,225
Contratos de arrendamiento financiero en dólares para la adquisición de equipo de construcción con tasas de interés que fluctúan entre 6% y 8% al 31 de diciembre de 2004, con vencimientos de 2004 a julio de 2006.	6,349	9,152
Contratos de arrendamiento financiero en moneda nacional para la adquisición de equipo de construcción con tasas de interés que fluctúan entre la tasa 10% y 17.40 % al 31 de diciembre de 2004, con vencimientos hasta diciembre de 2007.	14,031	8,985
Crédito refaccionario para la adquisición de maquinaria y equipo, a la tasa de interés de TIIE promedio más 5 puntos a un plazo de 12 meses.	<u>-</u>	<u>1,071</u>
	340,953	202,713
Menos porción circulante del pasivo a largo plazo.	<u>(337,982)</u>	<u>(194,285)</u>
	<u>\$ 2,971</u>	<u>\$ 8,428</u>

Los vencimientos del pasivo a largo plazo al 30 de junio de 2005 (no auditado), son:

Año	
2007	<u>\$ 2,971</u>

TIIE.- Tasa de interés interbancaria de equilibrio que es definida por el Banco de México; al 30 de junio de 2005 y 2004, la TIIE fue de 9.61% y 8.95%, respectivamente.

(1) Estos créditos fueron liquidados anticipadamente o conforme las viviendas fueron escrituradas.

4. Pasivo a largo plazo

El 30 de junio de 2004, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores autorizó a la Compañía la emisión de Certificados Bursátiles hasta por \$800,000 para financiar los diferentes desarrollos inmobiliarios de la Compañía. Para tal efecto, con fecha 6 de julio de 2004, se celebró el Contrato de Fideicomiso irrevocable número 11025947 (el "Fideicomiso") para la emisión de los Certificados. Dicho contrato fue celebrado por Controladora Casas Beta, S.A. de C.V., Casas Beta del Centro, S.A. de C.V., Edificaciones Beta, S.A. de C.V., Casas Beta del Noroeste, S.A. de C.V., Edificaciones Beta del Noroeste, S.A. de C.V., Casas Beta del Norte, S.A. de C.V. y Edificaciones Beta del Norte, S.A. de C.V., en calidad de fideicomitentes y Fideicomisarios en segundo lugar; Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat en calidad de fiduciario y los tenedores de los Certificados como Fideicomisarios en primer lugar.

El propósito principal del Fideicomiso es estructurar y obtener una fuente alterna de financiamiento para los fideicomitentes para la adquisición de reserva territorial, el desarrollo de proyectos inmobiliarios y la construcción de viviendas.

El día 8 de julio de 2004, se realizó la primera emisión y colocación pública de 4'000,000 de Certificados Bursátiles con valor nominal de \$100 pesos cada uno, por un importe total nominal de \$400,000, amortizables en seis pagos trimestrales iguales y consecutivos a partir del 8 de enero de 2008 con vencimiento el 8 de julio de 2009, a la tasa de TIIE más 2.7 puntos. Al 31 de diciembre de 2004, la tasa de interés aplicable era de 11.65%.

Debido a que el Fideicomiso, de conformidad con lo que se establece en su contrato de constitución, solo puede disponer o utilizar los bienes fideicomitados para dar cumplimiento a los fines para los cuales fue constituido, entre los cuales se contemplan principalmente utilizar los recursos derivados de la emisión de los Certificados para adquirir reserva territorial, el desarrollo de proyectos inmobiliarios, la construcción de viviendas, el pago de los Certificados al vencimiento de la emisión y, esta imposibilitado de otorgar créditos o préstamos o de cualquier manera realizar operaciones de financiamiento distintas a las previstas en el contrato de fideicomiso, los recursos obtenidos por la emisión de los Certificados se presentan en el balance general de la Compañía como pasivo.

De ésta emisión total de Certificados al 31 de diciembre de 2004, la Compañía ha obtenido del Fideicomiso para el financiamiento de la adquisición de reserva territorial, el desarrollo de los proyectos inmobiliarios y la construcción de las viviendas la cantidad de \$403,168, que están garantizados con inventarios inmobiliarios, neto de \$127,547 correspondientes a la reserva de efectivo que se mantiene en el fideicomiso; consecuentemente el pasivo neto al 30 de junio de 2005 y 31 de diciembre de 2004, asciende a \$271,221 (no auditado) y \$275,621, respectivamente.

La fuente de recursos para el pago del valor de los Certificados y el pago de los intereses que se generen por esos títulos, son exclusivamente los bienes y derechos que forman parte del patrimonio del Fideicomiso.

Los vencimientos del pasivo a largo plazo al 30 de junio de 2005 (no auditado), son:

Años	
2008	\$ 153,098
2009	<u>118,123</u>
	<u>\$ 271,221</u>

* * * * *

(Esta página se dejó intencionalmente en blanco)

ANEXO E
ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS PRO FORMA DE LA COMPAÑÍA Y SUBSIDIARIAS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2004 Y AL 30 DE JUNIO DE 2005

Estados financieros pro forma combinados condensados

El 1º de julio de 2005, Desarrolladora Homex, S.A. de C.V. ("Homex") adquirió a Controladora Casas Beta, S.A. de C.V. ("Beta"). El precio de compra de Beta fue de aproximadamente \$2,041.5 millones. La adquisición de Beta, involucró la compra del 53% de las acciones de Beta por aproximadamente \$1,063.9 millones en efectivo y la compra del 47% restante de las acciones de Beta a cambio de 22.0 millones de acciones de nuestras acciones comunes valuadas en \$977.6 millones. Después de la adquisición, Beta se fusionó a Homex, subsistiendo esta última como entidad fusionante. Como resultado de la adquisición de Beta, los anteriores accionistas de ésta ahora son dueños de aproximadamente el 6.6% del capital social de Homex.

Homex contabilizará la fusión de conformidad con el Boletín B-7 "Adquisiciones de negocios" ("B-7"), emitido por el Instituto Mexicanos de Contadores Públicos. El B-7 proporciona reglas actualizadas para el tratamiento contable de adquisiciones de negocios e inversiones en entidades asociadas y establece, entre otros aspectos: la adopción del método de compra como regla única de valuación de estas operaciones. El siguiente balance general pro forma combinado condensado no auditado al 30 de junio de 2005 y los estados de resultados pro forma combinados condensados no auditados por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2005 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2004 se basan en los estados financieros consolidados históricos de Homex y de Beta.

Los estados de resultados pro forma combinados condensados no auditados dan efecto a la fusión como si hubiese ocurrido el 1º de enero de 2004 y el balance general pro forma combinado condensado no auditado le da efecto a la fusión como si esta hubiese ocurrido el 30 de junio de 2005. Las dos categorías principales de ajustes reflejadas en los estados financieros pro forma combinados condensados no auditados son "Ajustes por Aplicación del Método de Compra" y "Ajustes por Homologación de Políticas Contables".

Ajustes por aplicación del método de Compra

Los ajustes por aplicación del método de compra incluyen los ajustes necesarios para (1) asignar el precio de compra a los activos tangibles e intangibles y los pasivos de Beta, en base a sus valores razonables, y (2) los ajustes para reconocer el efecto de la fusión como si esta hubiera ocurrido el 1º de enero de 2004, (ajuste por aplicación del método de compra) con respecto a la información de los estados de resultados. A continuación se describe de manera detallada cada uno de estos ajustes contables por compra.

Ajustes al Valor Razonable de Mercado

Los estados financieros pro forma combinados condensados no auditados reflejan la asignación del precio de compra en base a una evaluación preliminar de los valores razonables de mercado asignados a los activos y pasivos. Los valores razonables de mercado en los estados financieros pro forma se determinaron en base a una consulta preliminar con consultores de valuación independientes, tendencias de la industria y tomando como referencia las tasas y transacciones del mercado. Después de la fusión, Homex, con ayuda de consultores de valuación, se completará su evaluación del valor razonable de los activos adquiridos. Los ajustes al valor razonable de mercado reflejados en los estados financieros pro forma pueden estar sujetos a revisiones y ajustes importantes una vez finalizados dichos estudios de valuación. Los activos y pasivos importantes ajustados al valor razonable de mercado que están sujetos a la finalización de los estudios de valuación incluyen construcciones en proceso y terrenos para futuros desarrollos.

La adquisición de Beta, involucró la compra del 53% de las acciones de Beta por aproximadamente \$1,063.9 millones en efectivo y la compra del 47% restante de las acciones de Beta a cambio de 22.0 millones de nuestras acciones comunes valuadas en \$977.6 millones, dicho valor está basado en el precio promedio de mercado por un periodo de dos días antes y un periodo de dos días después del 21 de abril de 2005, fecha en que se consumó la adquisición. La siguiente tabla resume el precio de compra estimado.

Valor razonable de nuestras acciones emitidas	\$ 977,600
Efectivo pagado	<u>1,063,899</u>
Precio de compra total	<u>\$ 2,041,499</u>

La siguiente tabla resume los activos netos pro forma adquiridos y pasivos asumidos en relación con la fusión y una asignación preliminar del precio de compra.

Activos circulantes	\$ 1,777,555
Terrenos para futuros desarrollos	260,780
Propiedad, planta y equipo - neto	110,441
Otros activos	20,944
Crédito mercantil	1,237,141
Pasivos asumidos	(1,298,050)
Interés minoritario	<u>(67,312)</u>
Precio de compra total	<u>\$ 2,041,499</u>

Otros Ajustes Derivados de la Fusión

Con relación a la fusión, Homex celebró un acuerdo de crédito puente con HSBC para financiar la adquisición de Beta. El 8 de septiembre de 2005, Homex estableció una nueva línea de crédito simple con HSBC para refinanciar el crédito puente con HSBC. Homex espera refinanciar el crédito puente con la nueva línea de crédito en o antes de la fecha de vencimiento del crédito puente que es el 29 de septiembre de 2005. La nueva línea de crédito cobra intereses a razón de TIIE más 1% y tiene un plazo de cinco años.

Homologación de políticas contables – Los estados financieros pro forma reflejan los siguientes ajustes para homologar las políticas de Beta a las políticas contables de Homex.

a. **Capitalización de costo de financiamiento como parte del inventario inmobiliario**

Beta esta homologando su política contable de capitalizar los costos de financiamiento incurridos durante el desarrollo de los proyectos en proceso relacionados con créditos puente hipotecarios asociados con el proceso de construcción a la política contable de Homex de no capitalizar dichos costos de financiamiento.

b. **Capitalización de comisiones sobre venta y gastos de promoción y venta**

Beta está homologando su política contable de incluir en los presupuestos de construcción las comisiones sobre venta y gastos de promoción y venta que se van a incurrir en la promoción de sus desarrollos inmobiliarios a la política contable de Homex de no incluir en sus presupuestos de construcción de desarrollos inmobiliarios las comisiones sobre venta y gastos de promoción y venta que se van a incurrir es dichos desarrollos.

c. **Reconocimientos de ingresos y costos por ventas de viviendas**

Tanto Homex como Beta tienen la política contable de utilizar 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.

Derivado de las diferencias en políticas contables que se discuten en los dos incisos anteriores, la base de costo de Beta para calcular el porcentaje de avance de obra que se menciona en el párrafo anterior se calculó nuevamente, generando un ajuste adicional a las cuentas por cobrar, inventarios, ventas y costos por ventas de las actividades de Beta como desarrollador.

d. **Impuesto sobre la renta diferido**

Tanto Homex como Beta tienen la política contable de registrar el impuesto sobre la renta y la participación de los trabajadores en las utilidades 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.

Como resultado de los ajustes anteriores, se volvió a calcular el efecto del impuesto sobre la renta diferido, dando por resultado un ajuste adicional en los estados de financieros de Homex y Beta.

Actividades de Integración – Los estados financieros pro forma no incluyen ajustes por pasivos que pudiesen resultar por las actividades de integración ya que la administración se encuentra haciendo estas evaluaciones y actualmente se desconocen las estimaciones de dichos costos. Sin embargo, en el futuro se pueden registrar pasivos por las liquidaciones de los empleados de Beta y otros costos asociados. Estos pasivos se registrarían como un ajuste al precio de compra y un incremento en crédito mercantil.

Sinergias – Homex y Beta esperan que su fusión resulte en ingresos anuales adicionales y en reducciones en los costos operativos debido a sinergias que no serían posibles sin completar la fusión. Dado que la realización de dichas cantidades es incierta, las reducciones en costos no se han reflejado en los estados financieros pro forma.

BALANCE GENERAL PROFORMA COMBINADO CONDENSADO
AL 30 DE JUNIO DE 2005

(En miles de pesos de poder adquisitivo del 30 de junio de 2005)

	Cifras base de Homex 30 de junio de 2005 (No auditado)	Cifras base de Beta 30 de junio de 2005 (No auditado)	Ajustes por aplicación del método de compra	Ajustes por homologación de políticas contables	Cifras Pro forma
Activo					
Activo circulante:					
Efectivo e inversiones temporales	\$ 405,555	\$ 41,816	\$ 17,101	\$ -	\$ 464,472
Cuentas por cobrar – neto	3,782,471	1,596,216	-	(175,634) (j,k,l)	5,203,053
Inventarios	2,390,466	365,610	14,083 (b)	(67,207) (j,k,l)	2,702,952
Otros activos circulantes	<u>105,177</u>	<u>2,671</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>107,848</u>
Total del activo circulante	6,683,669	2,006,313	31,184	(242,841)	8,478,325
Terrenos para futuros desarrollos	663,065	190,216	70,564 (b)	-	923,845
Inversión restringida	299	-	-	-	299
Propiedad y equipo – neto	261,219	110,441	-	-	371,660
Inversión en acciones de asociadas	-	326	-	-	326
Crédito mercantil	-	12,087	1,237,141 (c)	-	1,249,228
Otros activos	<u>71,749</u>	<u>8,531</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>80,280</u>
Total	<u>\$ 7,680,001</u>	<u>\$ 2,327,914</u>	<u>\$ 1,338,889</u>	<u>\$ (242,841)</u>	<u>\$ 11,103,963</u>
Pasivo y capital contable					
Pasivo circulante:					
Préstamos de instituciones financieras	\$ 1,117,348	\$ 337,982	\$ -	\$ -	\$ 1,455,330
Cuentas por pagar	1,367,208	307,748	-	-	1,674,956
Depósitos para futuras ventas	109,152	-	-	-	109,150
Otros pasivos e impuestos por pagar	24,004	32,825	-	-	56,829
Impuesto sobre la renta	102,442	-	-	-	102,442
Participación de los trabajadores en las utilidades	1,198	1,559	-	-	2,757
Total del pasivo circulante	2,721,352	680,114	-	-	3,401,644

	Cifras base de Homex 30 de junio de 2005 (No auditado)	Cifras base de Beta 30 de junio de 2005 (No auditado)	Ajustes por aplicación del método de compra	Ajustes por homologación de políticas contables	Cifras Pro forma
Préstamos de instituciones bancarias a largo plazo	-	271,221	-	-	271,221
Pasivo a largo plazo	47,167	2,971	1,081,000 (d)	-	1,131,138
Impuesto sobre la renta diferido	704,410	385,898	25,394 (e)	(67,548) (m)	1,048,154
Total del pasivo	3,472,929	1,340,204	1,106,394	(67,548)	5,851,979
Capital contable:					
Capital social	219,398	283,072	(24,264) (f)	-	478,206
Prima en venta de acciones	2,252,018	-	718,792 (f)	-	2,970,810
Utilidades retenidas	1,518,340	623,647	(462,033) (b)	(161,614)	1,518,340
Exceso en la actualización del capital contable	313,948	-	-	-	313,948
Efecto acumulado de impuesto sobre la renta diferido	(142,940)	-	-	-	(142,940)
Capital contable mayoritario	4,160,764	906,719	232,495	(161,614)	5,138,364
Interés minoritario	46,308	80,991	-	(13,679)	113,620
Total del capital contable	4,207,072	987,710	232,495	(175,293)	5,251,984
Total	\$ 7,680,001	\$ 2,327,914	\$ 1,338,889	\$ (242,841)	\$ 11,103,963

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros pro forma combinados condensados.

(Concluye)

**ESTADOS DE RESULTADOS PROFORMA COMBINADOS CONDENSADOS
POR EL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2005
(En miles de pesos de poder adquisitivo del 30 de junio de 2005)**

	Cifras base de Homex 30 de junio de 2005 (No auditado)	Cifras base de Beta 30 de junio de 2005 (No auditado)	Ajustes por aplicación del método de compra	Ajustes por homologación de políticas contables	Cifras Pro forma
Ingresos	\$ 2,863,328	\$ 1,240,082	\$ -	\$ (24,222)	\$ 4,079,188
Costos	<u>1,972,835</u>	<u>947,663</u>	-	<u>(58,425)</u>	<u>2,862,073</u>
Utilidad bruta	890,493	292,419	-	34,203	1,217,115
Gastos de administración y ventas	<u>273,992</u>	<u>95,335</u>	-	<u>34,154</u>	<u>403,481</u>
Utilidad de operación	616,501	197,084	-	49	813,634
Otros gastos (ingresos) – neto	16,623	(42)	-	-	<u>16,581</u>
Costo (ingreso) integral de financiamiento:					
Gastos por intereses	95,818	2,955	63,383	(h)	206,062
Ingresos por intereses	<u>(22,806)</u>	<u>(3,120)</u>	-	-	<u>(25,926)</u>
Ganancia cambiaria - neto	(5,864)	(32)	-	-	(5,896)
Pérdida (ganancia) por posición monetaria	<u>1,397</u>	<u>(4,931)</u>	-	-	<u>(3,534)</u>
	<u>68,545</u>	<u>(5,128)</u>	63,383	43,906	<u>170,706</u>
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	564,579	202,170	(63,383)	(43,857)	659,509
Impuesto sobre la renta	<u>173,782</u>	<u>49,452</u>	<u>(19,000)</u>	(i)	<u>204,234</u>
Utilidad neta	\$ <u>390,797</u>	\$ <u>152,718</u>	\$ <u>(44,383)</u>	\$ <u>(43,857)</u>	\$ <u>455,275</u>
Utilidad neta mayoritaria	\$ 394,849	\$ 135,376			\$ 443,165
Utilidad neta minoritaria	<u>(4,052)</u>	<u>17,342</u>			<u>12,110</u>
Utilidad neta	\$ <u>390,797</u>	\$ <u>152,718</u>			\$ <u>455,275</u>
Promedio ponderado de acciones en circulación (en miles)	313,856				335,869
Utilidad básica por acción de accionistas mayoritarios	\$ 1.26				\$ 1.32

El promedio ponderado de acciones en circulación de Homex, fue ajustado para dar efecto a la emisión de acciones relacionada con la Compra de Beta resultando en un promedio ponderado de acciones en circulación de 335,869 acciones (en miles), y su correspondiente utilidad por acción fue de \$1.32.

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros pro forma combinados condensados.

**ESTADOS DE RESULTADOS PROFORMA COMBINADOS CONDENSADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2004
(En miles de pesos de poder adquisitivo del 30 de junio de 2005)**

	Cifras base de Homex 31 de diciembre de 2004 (No auditado)	Cifras base de Beta 31 de diciembre de 2004 (No auditado)	Ajustes por aplicación del método de compra	Ajustes por homologación de políticas contables	Cifras Pro forma
Ingresos	\$ 5,369,428	\$ 2,497,700	\$ -	\$ (146,916)	\$ 7,720,212
Costos	<u>3,738,718</u>	<u>1,867,125</u>	<u>-</u>	<u>(137,089)</u>	<u>5,468,754</u>
Utilidad bruta	1,630,710	630,575	-	(9,827)	2,251,458
Gastos de administración y ventas	<u>437,961</u>	<u>132,165</u>	<u>-</u>	<u>61,322</u>	<u>631,448</u>
Utilidad de operación	1,192,749	498,410	-	(71,149)	1,620,010
Otros gastos (ingresos) – neto	43,486	1,417	-	-	44,903
Costo (ingreso) integral de financiamiento:					
Gastos por intereses	(47,275)	(11,228)	-	-	(58,503)
Ingresos por intereses	133,601	1,810	126,766	93,717	355,894
Ganancia cambiaria – neto	(7,191)	281	-	-	(6,910)
Pérdida (ganancia) por posición monetaria	<u>82,151</u>	<u>23,083</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>105,234</u>
	<u>161,286</u>	<u>13,946</u>	<u>126,766</u>	<u>93,717</u>	<u>395,715</u>
Utilidad antes de impuesto sobre la renta, participación de los trabajadores en las utilidades y participación en los resultados de compañías asociadas	1,074,949	485,881	(126,766)	(164,866)	1,269,198
Impuesto sobre la renta	343,157	148,945	(38,000)	(56,309)	397,793
Participación de los trabajadores en las utilidades	8,611	3,340	-	-	11,951
Participación en los resultados de compañías asociadas	-	2,587	-	-	2,587
Utilidad neta	\$ <u>723,181</u>	\$ <u>331,009</u>	\$ <u>(88,766)</u>	\$ <u>(108,557)</u>	\$ <u>856,867</u>
Utilidad neta mayoritaria	\$ 714,022	\$ 307,084			\$ 848,567
Utilidad neta minoritaria	<u>9,159</u>	<u>23,925</u>			<u>8,300</u>
Utilidad neta	\$ <u>723,181</u>	\$ <u>331,009</u>			\$ <u>856,867</u>
Promedio ponderado de acciones en circulación (en miles)	<u>281,997</u>				<u>304,010</u>
Utilidad básica por acción de accionistas mayoritarios	\$ <u>2.53</u>				\$ <u>2.79</u>

El promedio ponderado de acciones en circulación de Homex, fue ajustado para dar efecto a la emisión de acciones relacionada con la Compra de Beta resultando en un promedio ponderado de acciones en circulación de 304,010 acciones (en miles), y su correspondiente utilidad por acción fue de \$2.79.

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros pro forma combinados condensados.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS PROFORMA COMBINADOS CONDENSADOS

Ajustes por contabilidad de compra

a) Ajuste para reflejar el incremento en efectivo e inversiones temporales según se describe en la siguiente tabla::

Efectivo recibido del préstamo obtenido	\$ 1,081,000
Efectivo pagado por la adquisición de Beta	<u>(1,063,899)</u>
Incremento total de efectivo e inversiones temporales	<u>\$ 17,101</u>

b) Ajuste para reflejar el valor razonable de mercado en base a consultas preliminares con consultores de valuación independientes de terrenos para futuros desarrollos e inventario

c) Ajustes para reflejar el establecimiento del crédito mercantil como parte de los ajustes por la aplicación del método de compra por \$1,237,141.

d) Ajustes para reflejar el crédito obtenido por Homex en conexión con la adquisición de Beta.

Crédito in miles de dólares	US\$ 100,000
Tipo de cambio	<u>10.81</u>
	<u>\$ 1,081,000</u>

e) Ajuste para reconocer el impuesto sobre la renta diferido del ajuste (b) anterior. El impuesto diferido fue calculado de acuerdo a la tasa e impuesto legal vigente en el periodo presentado (ver nota (i)).

f) Ajuste para reflejar la compra del 47% del de las acciones comunes de Beta por aproximadamente 22.0 millones de acciones comunes de Homex valuadas en \$977,599,994

Acciones comunes de Homex	22,013
Precio promedio por acción	<u>\$ 44.41</u>
Valor razonable de las acciones emitidas	<u>\$ 977,600</u>

El cambio en el capital social se resume a continuación:

Ajustes para eliminar el capital social de Beta	\$ (283,072)
Asignación del valor de las acciones emitidas en capital social	<u>258,808</u>
	<u>\$ (24,264)</u>

El cambio en la prima en venta de acciones se resume a continuación:

Asignación del valor de las acciones emitidas en la prima en venta de acciones	\$ 718,792
--	------------

h) Ajustes para reconocer los intereses devengados del crédito obtenido para la adquisición de Beta como se menciona en (d) anterior. La tasa anual de interés de dicho crédito fue de TIIE + 1.

i) Ajustes para reconocer el impuesto diferido del ajuste mencionado en (h) anterior.

Los efectos de impuesto sobre la renta en los ajustes pro forma fueron calculados a la tasa legal de impuesto vigente durante los periodos presentados según se muestra a continuación:

	30 de junio de 2005			31 de diciembre de 2004		
	Ajustes de Compra	Tasa Legal	Efecto de Impuesto	Ajustes de Compra	Tasa Legal	Efecto de Impuesto
Balance general:						
Inventarios	14,083	30%	4,225			
Terrenos para futuros desarrollos	70,564	30%	<u>21,169</u>			
Efectos de impuestos mostrados en el balance general			<u>25,294</u>			
Estado de resultados:						
Gastos por intereses	63,383	30%	<u>19,000</u>	126,766	30%	<u>38,000</u>
Efectos de impuestos mostrados en el estado de resultados			<u>19,000</u>			<u>38,000</u>

Ajustes por homologación de políticas contables

- j) Ajuste para homologar la política contable de Beta de capitalizar los costos de financiamiento incurridos durante el desarrollo de los proyectos en proceso relacionados con créditos puente hipotecarios asociados con el proceso de construcción a la política contable de Homex de no capitalizar dichos costos de financiamiento.
- k) Ajuste para homologar la política contable de Beta de incluir en sus presupuestos de construcción las comisiones sobre venta y gastos de promoción y venta que se van a incurrir en la promoción de sus desarrollos inmobiliarios a la política contable de Homex de no incluir en sus presupuestos de construcción de desarrollos inmobiliarios las comisiones sobre venta y gastos de promoción y venta que se van a incurrir en dichos desarrollos.
- l) Tanto Homex como Beta tienen la política de utilizar 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. Derivado de las diferencias en políticas que se discuten en j) y k) anteriores, la base de costo Beta para calcular el porcentaje de avance de obra que se menciona en el párrafo anterior se modificó y por lo tanto dicho porcentaje se calculó nuevamente, generando un ajuste adicional a las cuentas por cobrar, inventarios, ventas y costos por ventas de viviendas registrados por Beta.
- m) Tanto Homex como Beta tienen la política de registrar el impuesto sobre la renta y la participación de los trabajadores en las utilidades 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. Como resultado de los ajustes mencionados en j), k) y l) anteriores, se volvió a calcular el efecto del impuesto sobre la renta diferido, dando por resultado un ajuste adicional a los estados financieros pro forma de Homex y Beta.

(Esta página se dejó intencionalmente en blanco)

PROSPECTO DEFINITIVO. Los valores mencionados en el Prospecto Definitivo han sido registrados en el Registro Nacional de Valores que lleva la CNBV, los cuales no podrán ser ofrecidos ni vendidos fuera de los Estados Unidos Mexicanos, a menos que sea permitido por las Leyes de otros países.

DEFINITIVE PROSPECTUS. These securities have been registered with the securities section of the National Registry of Securities (RNV) maintained by the CNBV. They cannot be offered or sold outside the United Mexican States unless it is permitted by the laws of other countries.