SECCION DE AVISOS

AVISOS JUDICIALES

Estados Unidos Mexicanos

Gobierno del Estado de Baja California

Tribunal Superior de Justicia

Sección Amparos

EDICTO

C. Luis Urquiza Ruiz y CBA, S.A. de C.V.

En el cuaderno de amparo directo civil número 95/2004, promovido por Gilberto Báez Lugo, relativo al Toca Civil número 492/2003, deducido del Juicio Ordinario Civil, expediente 1076/1997, interpuesto por Gilberto Báez Lugo en contra de Jesús Villegas Herrera, Gloria Hernández de Villegas, CBA, S.A. de C.V., Notario Público número tres, Desarrollo Impala, S.A. de C.V., C. Registrador Público de la Propiedad y de Comercio, por auto de fecha treinta de septiembre del año dos mil cuatro, se ordenó llevar a cabo el emplazamiento a los terceros perjudicados Luis Urquiza Ruiz y CBA, S.A. de C.V., por medio de edictos, autorizados por los CC. magistrados integrantes de la Segunda Sala del Tribunal Superior de Justicia del Estado, a fin de que se publiquen los edictos respectivos tres veces de siete en siete días, en el **Diario Oficial de la Federación** y en el periódico de mayor circulación en la República Mexicana, haciéndoles saber a dichos terceros perjudicados que deberán presentarse dentro del término de treinta días, contados a partir del día siguiente al en que se haga la última publicación, para que comparezcan ante el H. Cuarto Tribunal de Garantías en defensa de sus intereses, si así lo estiman conveniente.

Emplazamiento que se verifica por medio de edictos, en virtud de ignorarse sus domicilios.

Para su publicación en el **Diario Oficial de la Federación** y en uno de los periódicos de mayor circulación en la República Mexicana.

Mexicali, B.C., a 30 de septiembre de 2004.

El Secretario General de Acuerdos del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Baja California

Lic. Pedro Amaya Rábago

Rúbrica.

(R.- 204398)

Estados Unidos Mexicanos

Poder Judicial del Estado Libre y Soberano de Veracruz-Llave

H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Veracruz-Llave

Cuarta Sala Civil

EDICTO

Con fundamento en el artículo 315 del Código Federal de Procedimientos Civiles, emplazar, correr traslado y notificar a las terceras perjudicadas Silvia Ballesteros Grayeb y Julieta Concepción Ballesteros Grayeb, con motivo del Juicio de Amparo promovido por José Reyes Romero en su carácter de apoderado legal de Banca Serfin, Sociedad Anónima, radicado con el número 593/2003 del índice del Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Séptimo Circuito, contra actos de esta Cuarta Sala, consistente en sentencia dictada el uno de abril del año dos mil tres, dentro de los autos del Toca 1246/2003 relativo al Juicio Ordinario Mercantil número 1327/1999 del índice del Juzgado Cuarto de Primera Instancia del Distrito Judicial de Xalapa, Veracruz, promovido por Rafael Velasco Toral, apoderado legal de Banca Serfin, Sociedad Anónima de Capital Variable en contra de la persona moral “Empacadora la Xalapeña, Sociedad Anónima de Capital Variable” y otros, sobre pago de pesos y otras prestaciones; quedando copias simples de la demanda de garantías a su disposición en la Secretaría de la Cuarta Sala con apercibimiento a dichas terceras

perjudicadas que de no comparecer, por sí o persona que la represente, ante la autoridad federal mencionada, en el término de treinta días contados a partir del día siguiente al de la última publicación, se continuará el procedimiento y las subsecuentes notificaciones se le harán por lista de acuerdos.

Atentamente

Xalapa, Ver., a 4 de octubre de 2004.

Secretaria de Acuerdos de la Cuarta Sala del H. Tribunal Superior de Justicia en el Estado

Lic. Sofía Martínez Huerta

Rúbrica.
(R.- 204491)

Estados Unidos Mexicanos
Poder Judicial de la Federación
Juez Octavo de Distrito en Materia Civil en el Distrito Federal
EDICTO
Tercero perjudicado.
Joaquín Eduardo Ponce Leñero.

En los autos del Juicio de Amparo número 899/2004-I, promovido por sucesión intestamentaria de María Félix Covarrubias Landeros, por conducto de su albacea María de la Luz Covarrubias Landeros, contra actos del Juez Décimo Primero de lo Civil del Distrito Federal y otra autoridad; en el que se señala como tercero perjudicado a Joaquín Eduardo Ponce Leñero, y al desconocerse su domicilio actual, con fundamento en la fracción II del artículo 30 de la Ley de Amparo, se ordena su emplazamiento al Juicio de Mérito por edictos, los que se publicarán por tres veces de siete en siete días, en el Diario Oficial de la Federación y en uno de los periódicos de mayor circulación en la República, y se hace de su conocimiento que en la Secretaría de trámite de amparo de este Juzgado, queda a su disposición copia simple de la demanda de amparo a efecto de que en un término de treinta días contados a partir de la última publicación de tales edictos, ocurra al Juzgado a hacer valer sus derechos.

Atentamente
México, D.F., a 23 de noviembre de 2004.
La Secretaria del Juzgado Octavo de Distrito en Materia Civil en el Distrito Federal
Lic. Imelda Sánchez Vázquez
Rúbrica.
(R.- 205230)

Estados Unidos Mexicanos
Poder Judicial de la Federación
Juzgado Primero de Distrito en el Estado de Durango
Consejo de la Judicatura Federal
EDICTO
C. Rosa María del Refugio Guzmán Aceval.

En los autos del Juicio de Amparo número 1079/2004, promovido por Herminia Garza Garza contra actos del Juez Tercero del Ramo Mercantil de esta ciudad, consistente en la emisión del acuerdo de fecha primero de septiembre de dos mil cuatro, dictado en los autos del Juicio Ejecutivo Mercantil 30/97, del índice del Juzgado Tercero del Ramo Mercantil de la capital, y en virtud de ignorarse su domicilio, con fundamento en el artículo 315 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria de la Ley de Amparo, se ordenó emplazarla por este medio como tercero perjudicada, se le hace saber que puede apersonarse dentro del término de treinta días, contados a partir del día siguiente de la última publicación, y que está a su disposición en la Secretaría de este Juzgado la copia correspondiente a la demanda de amparo. Apercibido que de no comparecer dentro de dicho término por sí, por apoderado o por gestor que pueda representarlo, se seguirá el Juicio sin su intervención y las posteriores notificaciones, aun las de carácter personal, se realizarán por medio de lista.

Durango, Dgo., a 18 de noviembre de 2004.

El Secretario del Juzgado Primero de Distrito en el Estado
Lic. Luis Fernando Aviña Pescador
Rúbrica.
(R.- 205586)

Estados Unidos Mexicanos

Juzgado Primero de Distrito

Puebla, Pue.

EDICTO

Disposición Juez. Primero de Distrito Estado, Puebla, amparo 1097/2004, quejoso: Gonzalo Romero Silva, representante de Minerva Bienes Raíces sociedad anónima de capital variable, Autoridad responsable: Segunda Sala Civil Tribunal Superior Justicia del Estado Puebla y otra. Acto reclamado: sentencia diez de agosto 2004 en Toca 456/2004, juicio incompetencia territorial interpuesta vía declinatoria. Emplácese mediante edictos a Inv Capital Limited, Interamericas Investment Incorporation, que en término de treinta días, contados a partir del día siguiente a la última publicación, comparezca ante este Juzgado Federal deducir sus derechos. Edictos será publicado por tres veces consecutivas de siete en siete días en el **Diario Oficial Federación** y "Excélsior". Copia demanda disposición en Secretaría.

Puebla, Pue., a 9 de noviembre de 2004.

El Actuario

Lic. Felipe Antonio García Ortiz

Rúbrica.

(R.- 204753)

Estados Unidos Mexicanos

Supremo Tribunal de Justicia

Quinta Sala

San Luis Potosí

EDICTO

Avelino Hernández López.

Auto dictado con fecha 4 cuatro de noviembre de2004 dos mil cuatro, por la Quinta Sala del Supremo Tribunal de Justicia del Estado, en el Toca de Apelación número 149/04, en relación con el Juicio Ordinario Civil, promovido por Rumaldo González Cabriales y socios, por conducto de su representante común Luis González Martínez, en contra de Avelino Hernández López, se ordena emplazar por edictos que se publicarán por tres veces, de siete en siete días, en el **Diario Oficial de la Federación** y en el periódico Excélsior de la Ciudad de México, D.F., a costa de los quejosos a fin de que dentro del término de 30 treinta días siguientes a la última publicación se apersone ante el H. Tribunal Colegiado del Noveno Circuito en turno, a donde va dirigida la demanda de amparo, en su carácter de tercero perjudicado si a su derecho conviniere, quedando en la Secretaría de esta Sala a su disposición copia de la demanda de amparo que promueven los quejosos Luis González Martínez, en su carácter de representante común de los CC. Romualdo González Cabriales y coagraviados, se le emplaza en esta forma por ignorar su domicilio y paradero.

Para publicarse por 3 tres veces de siete en siete días en el **Diario Oficial de la Federación**. En el periódico Excélsior de la Ciudad de México, D.F. y en los Estrados de esta Sala.

San Luis Potosí, S.L.P., a 17 de noviembre de 2004.

El Secretario de Acuerdos

Lic. Sergio Eloy López López

Rúbrica.

(R.- 205034)

Estados Unidos Mexicanos
Poder Judicial de la Federación
Consejo de la Judicatura Federal
Juzgado Segundo de Distrito en el Estado
Campeche, Camp.
EDICTO
Jorge Salomón Azar García

Por este medio se hace de su conocimiento que mediante proveído de esta propia fecha, pronunciado por la suscrita Juez Segundo de Distrito en el Estado, dentro del expediente relativo al Juicio de Amparo número 1045/2004-IV, del índice de este Juzgado, promovido por Layda Elena Sansores Sanromán, contra actos del Procurador General de la República, con residencia en México, Distrito Federal y otras autoridades, que hace consistir básicamente en el no ejercicio de la acción penal dictada en la Averiguación Previa 072/CAMP/2003, se ordenó emplazarlos a Juicio por edictos, que se publicarán por tres veces, de siete en siete días, en el Diario Oficial de la Federación y en el periódico que tenga diariamente mayor circulación en la República, por desconocerse su domicilio y dado que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5o., fracción III, inciso a) de la Ley de Amparo, les resulta el carácter de terceros perjudicados en este asunto. Asimismo, se hace de su conocimiento que cuentan con el término de treinta días para comparecer a este Juicio constitucional a defender sus derechos, contados a partir de la última publicación de tales edictos, ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 30, fracción II, de la Ley de Amparo, en relación con el numeral 315 del Código Federal de Procedimientos Civiles, en aplicación supletoria a la Ley Reglamentaria del Juicio de Garantías.

Campeche, Camp., a 12 de noviembre de 2004.
La Juez Segundo de Distrito en el Estado
Lic. Mirza Estela Be Herrera
Rúbrica.
(R.- 205402)

Estados Unidos Mexicanos
Poder Judicial de la Federación
Juzgado Tercero de Distrito “B” de Amparo en Materia Penal en el Distrito Federal
EDICTO
1) Perla Altamirano Uruñuela.
Tercero perjudicada.
Presente.

En los autos del Juicio de Amparo número 448/2004-IB, promovido por Arturo Conrado Altamirano Morales, contra actos del Fiscal de Supervisión y Coordinación de Averiguaciones Previas, Zona Norte y otras autoridades, se ordena emplazar por este medio a la tercero perjudicada Perla Altamirano Uruñuela, tal y como lo dispone el artículo 30 fracción II de la Ley de Amparo.

Queda a su disposición en la Mesa I de este Juzgado la copia de la demanda que en derecho corresponde (artículo 317 del Código Federal de Procedimientos Civiles de aplicación supletoria a la Ley de Amparo).

Apercibiendo a la tercero perjudicada de mérito que debe presentarse dentro del término de treinta días, contados a partir del día siguiente al de la última publicación del presente, a defender sus derechos, y en caso de no comparecer o nombrar autorizado para ello en el término referido, se continuará el Juicio sin su presencia, haciéndose las ulteriores notificaciones aún las de carácter personal por medio de lista que se pública en este Juzgado.

Para publicarse por tres veces, de siete en siete días, en el Diario Oficial de la Federación.
Atentamente
México, D.F., a 22 de noviembre de 2004.
El Secretario del Juzgado Tercero de Distrito "B" de Amparo en Materia Penal en el Distrito Federal
Lic. Rubén Darío Noguera Gregoire
Rúbrica.
(R.- 205568)

Estados Unidos Mexicanos
Poder Judicial Federal
Juzgado Primero de Distrito en Materia Civil en el Estado de Jalisco
con residencia en Guadalajara
EDICTO
A: Alfonso Dorantes Espinoza

En Amparo 1006/2004-I, promovido por la Sucesión a bienes de José Dolores Barba López, contra actos del Juez y Secretario Ejecutor adscritos al Juzgado Cuarto Mercantil de esta ciudad, se ordenó emplazarla por edictos para que comparezca, por si o por conducto de representante legal, en treinta días siguientes a la última publicación, si a su interés legal conviene.

Guadalajara, Jal., a 22 de noviembre de 2004.
El Secretario del Juzgado Primero de Distrito en Materia Civil en el Estado
Lic. Andrés Leyva Mercado
Rúbrica.
(R- 205184)

Estados Unidos Mexicanos
Poder Judicial de la Federación
Consejo de la Judicatura Federal
Juzgado Sexto de Distrito en el Estado de Guerrero
EMPLAZAMIENTO POR EDICTO

En autos Juicio Amparo 1238/2004, promovido por 5 M Construcciones, Sociedad Anónima de Capital Variable, contra actos de la Junta Local de Conciliación y Arbitraje, con sede en esta ciudad, centro de trabajo cuya actividad consiste en la construcción de escuelas y obras en general, señalado tercero perjudicado, por desconocerse domicilio actual, con fundamento en artículo 30 fracción II Ley de Amparo, en relación con el diverso 315 Código Federal de Procedimientos Civiles, aplicación supletoria, emplácesele a este Juicio por edictos, publicar por tres veces, de siete en siete días, en el Diario Oficial de la Federación y en uno de los periódicos de mayor circulación de la República; queda a su disposición, en Secretaría de este Juzgado copia simple de la demanda de amparo; dígasele cuenta plazo treinta días, contado a partir de la última publicación, para que ocurra al Juzgado a hacer valer derechos.

Atentamente
Acapulco, Gro., a 10 de noviembre de 2004.
El Secretario del Juzgado Sexto de Distrito en el Estado de Guerrero
Lic. Francisco David Flores Sánchez
Rúbrica.
(R.- 205189)

Estados Unidos Mexicanos
Poder Judicial de la Federación
Juzgado Tercero de Distrito en Materia Civil en el Estado de Jalisco.
Guadalajara, Jal.
EDICTO
A: Rigel de Occidente, S.A. de C.V.

En el Juicio de Amparo 821/2004-III, promovido por Rosendo Pedroza Aceves, por su propio derecho, contra actos del Juez Cuarto de lo Mercantil de esta ciudad y otra autoridad, ordenándose emplazarla por edictos para que comparezca, si a su interés conviene, para la celebración de la audiencia constitucional se fijaron las diez horas con cincuenta minutos del dos de diciembre de dos mil cuatro.

Para su publicación por tres veces, de siete en siete días, en el Diario oficial de la Federación y el periódico de mayor circulación en la republica.

Para su publicación por tres veces, de siete en siete días, en el Diario Oficial de la Federación y el periódico de mayor circulación en la República.

Guadalajara, Jal., a 23 de noviembre de 2004.

La Secretaria
Lic. Angélica Ramírez Trejo
Rúbrica.
(R- 205234)

AVISOS GENERALES

LEISER, S.A. DE C.V.
AVISO DE TRANSFORMACION

En cumplimiento de lo dispuesto por los artículos 227 y 228 en relación con el 223 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, se notifica que la sociedad denominada Leiser, S.A. de C.V., por resolución de sus accionistas reunidos en asamblea general extraordinaria, decidió adoptar la especie de Sociedad de Responsabililidad Limitada, conservando la modalidad de capital variable:

BALANCE GENERAL AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2004
(Expresado en miles de pesos)

Activo	7,340’015
Total del activo	7,340’015
Pasivo	5,710’784
Capital	1,629’231
Total de pasivo y capital	7,340’015

Nota: para su publicación por una sola vez en el periódico oficial del domicilio de la sociedad involucrada.
México, D.F., a 18 de noviembre de 2004.
Delegado Especial
Lic. Fernando García Torres E.
Rúbrica.
(R.- 205764)

Estados Unidos Mexicanos
Secretaría de la Función Pública
Organo Interno de Control en la Secretaría de Comunicaciones y Transportes
Area de Responsabilidades
Dirección de Inconformidades y Sanciones
Expediente: SAN/183/2004
Oficio: 09/000/009767/2004
Asunto: Notificación por Edictos.
Notificación a: AM MULTIGRAPHICS, S.A. DE C.V.

En los autos del Expediente Administrativo SAN/183/2004, con fecha cuatro de noviembre de dos mil cuatro, se dicto el acuerdo, siguiente:

Con fundamento en los artículos 134 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 37 fracción XXVII de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 59 y 60 fracción IV de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público; 2, 3, 35 fracción I, 70 fracción VI, 72 y demás relativos y aplicables de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; artículo 64 fracción I numeral 5 del Reglamento Interior de la Secretaría de la Función Pública; se le notifica el inicio del procedimiento para determinar posibles infracciones a la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público e imponerle en su caso, las sanciones administrativas que regula el título sexto, capítulo único de dicho ordenamiento, en virtud de que existen elementos para establecer que esa empresa, probablemente se ubicó en el supuesto previsto por los artículos 59 y 60 fracción IV de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público, ya que probablemente proporcionó información falsa ante la Dirección General de Recursos Materiales, de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, al presentar escrito bajo protesta de decir verdad, en el que declaró estar al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones fiscales,

manifestación que no concuerda con la información proporcionada por la Administración Local de Recaudación del Sur del distrito Federal del Servicio de Administración Tributaria, mediante el oficio número 322-SAT-09-III-B-2-49344, derivado de la adjudicación del contrato número LPN-712-065-01/2002-04, relativo a "la contratación del servicio de mantenimiento preventivo y correctivo a máquinas de impresión y heliográficas".

Por tal motivo tiene quince días hábiles contados a partir del día siguiente de su última publicación de conformidad con el artículo 72 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, para exponer lo que a su derecho convenga y, en su caso, aportar las pruebas que estime pertinentes, en Centro Nacional SCT, avenida Xola esquina avenida Universidad, cuerpo "A" tercer piso, ala Poniente, colonia Narvarte, código postal 03028, Delegación Benito Juárez, en esta ciudad, en donde además podrá consultar el expediente sobre el presente asunto, apercibiéndole de que si en dicho plazo no lo hace, precluirá su derecho en términos del artículo 288 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria.

Asimismo, de conformidad con los artículos 305, 306 y 316 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria, deberá señalar domicilio en el Distrito Federal para recibir notificaciones, apercibido de que en caso de no hacerlo, las subsecuentes se harán por rotulón.

Así lo proveyó y firma, la Titular del Area de Responsabilidades del Organo Interno de Control en la Secretaría de Comunicaciones y Transportes.

México, D.F., a 26 de noviembre de 2004.

Lic. Gabriela Jaramillo Rodríguez

Rúbrica.

(R.- 205605)

INMOBILIARIA CAPITAL, S.A. DE C.V.
(EN LIQUIDACION)
BALANCE FINAL DE LIQUIDACION AL 31 DE OCTUBRE DE 2004
(pesos)

Activo	
Disponibilidades	$ 18,875
Inversiones en valores	21,413,072
Otras cuentas por cobrar (neto)	117,467
Total activo circulante	$ 21,549,414
Total del activo	$ 21,549,414
Pasivo	
Otras cuentas por pagar	$ 790,727
Total del pasivo	$ 790,727
Capital contable	
Capital social	$ 33,448,000
Resultado de ejercicios anteriores	$ -15,901,477
Resultado neto	$ 3,212,164
Total del capital	$ 20,758,687
Total pasivo y capital	$ 21,549,414

La parte que a cada accionista le corresponde en el haber social se distribuirá en proporción a la participación que a cada uno de los accionistas tenga en el mismo.

En cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 247 de la Ley General de Sociedades Mercantiles se publica el presente balance final de liquidación.

México, D.F., a 1 de noviembre de 2004.
Liquidador
D&T Case, S.A. de C.V.
Representante del Liquidador
C.P.C. Ernesto Valenzuela Espinoza
Rúbrica.

(R.- 204436)

PROMOCIONES BOSQUES, S.A. DE C.V.
y CORPORATIVO ARCOS II, S.A. DE C.V.
CONVENIO DE FUSION

Las partes acuerdan la fusión de Promociones Bosques, S.A. de C.V. (Promociones Bosques) y Corporativo Arcos II, S.A. de C.V. (Corporativo Arcos II), conforme a las siguientes bases

a) En la fusión, Promociones Bosques tiene el carácter de fusionante y Corporativo Arcos II el de fusionada, subsistiendo en consecuencia Promociones Bosques y extinguiéndose Corporativo Arcos II.

b) La fusión surtirá todos sus efectos entre las partes a partir del día 1 de diciembre de 2004. Como consecuencia de la fusión, a partir del 1 de diciembre de 2004, Corporativo Arcos II transmite de forma inmediata su patrimonio íntegro a Promociones Bosques, quien absorbe a título universal el patrimonio de Corporativo Arcos II con todos los bienes, derechos y demás activos que le corresponda hasta esa fecha a Promociones Bosques, quien se hará cargo de todas las deudas, obligaciones y demás pasivos que tenga Corporativo Arcos II a dicha fecha.

En virtud de lo anterior, Promociones Bosques se subrogará en todos los derechos, acciones y obligaciones que corresponda a Corporativo Arcos II y la sustituirá en todas las garantías otorgadas u obligaciones contraídas, derivadas de contratos, convenios, licencias, permisos, concesiones y, en general, actos u operaciones realizadas por ella, o en los que hayan intervenido, con todo cuanto de hecho y por derecho le corresponda.

c) De conformidad con el artículo 224 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, la fusión surtirá efectos ante terceros después de tres meses de haber sido inscritos los acuerdos de fusión en el Registro Público de Comercio del domicilio social de cada una de las sociedades que intervienen en la fusión.

d) Dado que los accionistas Andrés Baños Samblancat y Corporativo Dine, S.A. de C.V. no son propietarios en Corporativo Arcos II, S.A. de C.V. de la cantidad de acciones suficientes para hacer el canje por una acción de Promociones Bosques, S.A. de C.V., se les entregará la cantidad de $1.00 M.N. (un peso 00/100 moneda nacional) a cada uno, por concepto del reembolso de una acción de su propiedad en Corporativo Arcos II, S.A. de C.V.

Por otra parte, en virtud de que Promociones Bosques es propietario del 99.99% de las acciones de Corporativo Arcos II, Promociones Bosques no modificará su capital social con motivo de la fusión.

f) Los balances de Promociones Bosques y de Corporativo Arcos II, ambos al 31 de octubre de 2004, sirven como base para la fusión acordada, que en su momento deberá ser aprobada por los accionistas de ambas sociedades, reunidos en Asamblea General.

g) De conformidad con el artículo 223 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, se publicarán por una sola vez en el periódico oficial del domicilio social de las sociedades que intervienen en la fusión, los balances de Promociones Bosques y Corporativo Arcos II al 31 de octubre de 2004, así como un extracto del convenio de fusión, firmado por cualquiera de los delegados especiales que designen las asambleas de accionistas.

México, D.F., a 30 noviembre de 2004

Delegado especial de las Asambleas Generales Extraordinarias de Accionistas de

Promociones Bosques, S.A. de C.V.
y Corporativo Arcos II, S.A. de C.V.
Lic. Ramón F. Estrada Rivero
Rúbrica.

PROMOCIONES BOSQUES, S.A. DE C.V.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE OCTUBRE DEL 2004

Activo	
Circulante	
Caja y bancos	
Bancos moneda nacional	297,610
Bancos moneda extranjera	66,394
Total	364,004
Cuentas por cobrar	
Clientes	11,096,274
Otras cuentas por cobrar	2,702,926
Filiales	140,178,332
Impuestos por recuperar	25,176,050

Total	179,153,582
Inventarios	
Proyectos terminados	6,510,750
Total circulante	186,028,336
Inversión en subsidiarias	
Villas de la Cañada	13,650,853
Corporativo Arcos II	236,551,562
Total	250,202,415
Propiedades, planta y equipo	
Activo fijo histórico	6,099,415
Revaluación	9,161,648
Depreciación acumulada	-4,953,931
Total activo fijo	10,307,132
Otros activos	
ISR diferido	36,994,727
Suma del activo	483,532,610
Pasivo	
A corto plazo	
Pasivo sin costo	
Acreedores diversos	1,519,896
Anticipos de clientes	2,183,109
Filiales	52,730,206
Impuestos por pagar	21,054,214
Total pasivo circulante	77,487,425
Suma pasivo	77,487,425
Capital contable	
Capital social	115,862,912
Reserva legal	570,271
Efecto inicial ISR diferido	20,361,484
Resultado Acum. ejercicios Ant.	30,961,881
Resultado tenencia activos no monetarios	(147,436,049)
Resultado del año	(19,730,435)
Actualización del capital contable	405,455,121
Suma capital contable	406,045,185
Suma pasivo y capital	483,532,610

Gerente de Contraloría
C.P. Enrique Sanchez Alcántara
Rúbrica.

CORPORATIVO ARCOS II, S.A. DE C.V.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE OCTUBRE DEL 2004

Activo	
Circulante	
Caja y bancos	
Bancos moneda nacional	49,160
Bancos moneda extranjera	1,822
Total	50,982
Cuentas por cobrar	
Filiales	222,002,082
Impuestos por recuperar	9,263,497
Total	231,265,579
Total circulante	231,316,561
Otros activos	

ISR diferido	6,332,295
Suma del activo	237,648,856
Pasivo	
A corto plazo	
Pasivo	
Acreedores diversos	3,738
Filiales	1,038,641
Impuestos por pagar	54,916
Total pasivo circulante	1,097,295
Suma pasivo	1,097,295
Capital contable	
Capital social	182,550,000
Efecto inicial ISR diferido	28,843,096
Resultado Acum. ejercicios anteriores	83,154,610
Resultado tenencia activos no monetarios	(90,327,782)
Resultado del año	(16,104,122)
Actualización del capital contable	48,435,759
Suma capital contable	236,551,561
Suma pasivo y capital	237,648,856

Gerente de Contraloría
C.P. Enrique Sanchez Alcántara
Rúbrica.

(R.- 205762)

RUMBO ONLINE MEXICO, S.A. DE C.V.
BALANCE FINAL DE LIQUIDACION
Al 31 DE OCTUBRE DE 2004
(cifras en pesos moneda de curso legal en los Estados Unidos Mexicanos)

Activo	
Circulante	
Caja y bancos	$ 0.00
Suma circulante	$ 0.00
Fijo	
Equipo de oficina y computo neto	$ 0.00
Suma fijo	$ 0.00
Total del activo:	$ 0.00
Pasivo	
Pasivo corto plazo	$ 0.00
Suma pasivo	$ 0.00
Capital contable	
Capital social	$ 5,692,882.00
Resultado de ejercicios anteriores	$(3,819,829.00)
Resultado de ejercicio de liquidación	$(1,873,053.00)
Suma capital	$ 0.00
Total del pasivo y capital	$ 0.00

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 247 fracción II de la Ley General de Sociedades Mercantiles, vigente a la fecha, se publica el balance final de liquidación de la sociedad al 31 de octubre de 2004.

México D.F., a 1 de noviembre de 2004.
Liquidador
LCC Oscar De Gyves Barradas
Rúbrica.

(R.- 204500)

OPERADORA FINANCIERA DE INVERSIONES, S.A. DE C.V.
SOCIEDAD OPERADORA DE SOCIEDADES DE INVERSION
DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Consejo de Administración y accionistas:

Hemos examinado los balances generales de Operadora Financiera de Inversiones, S.A. de C.V., Sociedad Operadora de Sociedades de Inversión (la Sociedad Operadora) al 31 de diciembre de 2003 y 2002, y los estados de resultados, de variaciones en el capital contable y de cambios en la situación financiera, que les son relativos, por los años que terminaron en esas fechas, así como el estado de valuación de cartera al 31 de diciembre de 2003. Dichos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Sociedad Operadora. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los mismos con base en nuestras auditorías.

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

Como se menciona en las notas 1 y 2 a los estados financieros, las operaciones de la Sociedad Operadora, así como los requerimientos de información financiera, están regulados por la Comisión y otras leyes aplicables. En la nota 1 se hace referencia a las operaciones de la Sociedad Operadora y al entorno económico y regulatorio actual que afecta a la Sociedad Operadora. En la nota 2, se señalan las diferencias entre las prácticas contables prescritas por la comisión y los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en México, aplicados comúnmente en la preparación de estados financieros para otro tipo de sociedades no reguladas en México.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Operadora Financiera de Inversiones, S.A. de C.V., Sociedad Operadora de Sociedades de Inversión al 31 de diciembre de 2003 y 2002, y los resultados de sus operaciones, las variaciones en el capital contable y los cambios en la situación financiera por los años que terminaron en esas fechas. Asimismo, el estado de valuación de cartera al 31 de diciembre de 2003, presenta razonablemente la información consignada en el mismo, todos, de conformidad con las prácticas contables prescritas por la Comisión.

27 de febrero de 2004.
Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.
Firma miembro de Deloitte Touche Tohmatsu
Registro en la Administración General
de Auditoría Fiscal Federal No. 14393
C.P.C. Carlos M. Pantoja F.
Rúbrica.

OPERADORA FINANCIERA DE INVERSIONES, S.A. DE C.V.
SOCIEDAD OPERADORA DE SOCIEDADES DE INVERSION
BALANCES GENERALES Y ESTADOS DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON AL 31 DE DICIEMBRE DE 2003 Y 2002
(en pesos de poder adquisitivo del 31 de diciembre de 2003)

Balances generales

Activo	**2003**	**2002**
Disponibilidades	$ 2,944	$4,854

Inversiones en valores realizables-		
Títulos para negociar	590,889	505,888
Cuentas por cobrar, neto	1,765,709	1,374,652
Mobiliario y equipo, neto	4,261	11,412
Impuesto Sobre la Renta diferido	184,489	107,550
Total del activo	$ 2,548,292	$ 2,004,356
Pasivo y capital contable		
Impuesto Sobre la Renta por pagar	$ 164,431	$ 74,028
Acreedores diversos y otras cuentas por pagar	389,275	323,838
Compañías afiliadas por pagar	343,875	137,386
Total del pasivo	897,581	535,252
Capital contable		
Capital contribuido		
Capital social	785,765	785,765
Capital ganado		
Reserva legal	56,607	56,607
Resultado de ejercicios anteriores	99,847	12,414
Insuficiencia en la actualización del capital contable	(537,595)	(537,595)
Resultado neto	1,246,087	1,151,913
Total del capital contable	1,650,711	1,469,104
Total del pasivo y capital contable	$ 2,548,292	$ 2,004,356
Cuentas de orden		
Capital social autorizado	$ 200,000	$ 200,000
Acciones emitidas	200,000	200,000
Bienes en custodia o en administración	$ 590,889	$ 505,888
Estados de resultados		
Ingresos por servicios		
Comisiones y tarifas	$ 5,985,659	$ 5,962,918
Margen financiero por intermediación		
Ingresos por intereses, neto	32,315	43,210
Pérdida por posición monetaria, neta	(63,194)	(96,569)
	(30,879)	(53,359)
Ingresos totales de la operación	5,954,780	5,909,559
Gastos de administración	4,095,114	4,100,810
Resultado antes de Impuesto sobre la renta	1,859,666	1,808,749
Impuesto Sobre la Renta causado	690,518	599,827
Impuesto Sobre la Renta diferido	(76,939)	57,009
Resultado neto	$ 1,246,087	$ 1,151,913

Las notas adjuntas y el estado de valuación de la cartera al 31 de diciembre de 2003, son parte integrante de estos estados

Los presentes balances generales y estados de resultados se formularon de conformidad con los Criterios de Contabilidad para Sociedades Operadoras de Sociedades de Inversión, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores con fundamento en lo dispuesto por los artículos 76, 77, 79 y 80 fracción I de la Ley de Sociedades de Inversión, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejadas las operaciones efectuadas por la Sociedad Operadora hasta las fechas arriba mencionadas, y todos los ingresos y egresos derivados de dichas operaciones por los periodos arriba mencionados, las cuales se realizaron y valuaron con apego a sanas prácticas y a las disposiciones legales y administrativas aplicables.

Los presentes estados financieros fueron aprobados por el Consejo de Administración bajo la responsabilidad de los funcionarios que los suscriben.

Director de Inversiones Hoteleras

Lic. Francisco Javier Manterola Piña
Rúbrica.
Director de Control Administrativo
L.C. Fernando López Vázquez
Rúbrica.

OPERADORA FINANCIERA DE INVERSIONES, S.A. DE C.V.
SOCIEDAD OPERADORA DE SOCIEDADES DE INVERSION
ESTADOS DE VARIACIONES EN EL CAPITAL CONTABLE
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2003 Y 2002
(en pesos de poder adquisitivo del 31 de diciembre de 2003)

	Capital contribuido					**Capital ganado**		
	Nominal	**Capital social Actualización**	**Total**	**Reserva legal**	**Resultado de ejercicios anteriores**	**Insuficiencia en la actualización del capital contable**	**Resultado neto**	**Total del capital contable**
Saldos al 31 de diciembre de 2001	$ 200,000	$ 585,765	$ 785,765	$ 56,607	$ 197,388	$ (537,595)	$ 735,669	$ 1,237,834
Movimientos inherentes a las decisiones de los accionistas								
Aplicación del resultado del ejercicio anterior	-	-	-	-	735,669	-	(735,669)	-
Dividendos pagados	-	-	-	-	(920,643)	-	-	(920,643)
Movimientos inherentes al reconocimiento de la utilidad integral								
Resultado neto	-	-	-	-	-	-	1,151,913	1,151,913
Total	-	-	-	-	-	-	1,151,913	1,151,913
Saldos al 31 de diciembre de 2002	200,000	585,765	785,765	56,607	12,414	(537,595)	1,151,913	1,469,104
Movimientos inherentes a las decisiones de los accionistas								
Aplicación del resultado del ejercicio anterior	-	-	-	-	1,151,913	-	(1,151,913)	-
Dividendos pagados	-	-	-	-	(1,064,480)	-	-	(1,064,480)
Movimientos inherentes al reconocimiento de la utilidad integral								
Resultado neto	-	-	-	-	-	-	1,246,087	1,246,087
Total	-	-	-	-	-	-	1,246,087	1,246,087
Saldos al 31 de diciembre de 2003	$ 200,000	$ 585,765	$ 785,765	$ 56,607	$ 99,847	$ (537,595)	$ 1,246,087	$ 1,650,711

Las notas adjuntas y el estado de valuación de la cartera al 31 de diciembre de 2003, son parte integrante de estos estados.

Los presentes estados de variaciones en el capital contable se formularon de conformidad con los Criterios de Contabilidad para Sociedades Operadoras de Sociedades de Inversión, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores con fundamento en lo dispuesto por los artículos 76, 77, 79 y 80 fracción I de la Ley de Sociedades de Inversión, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejados los movimientos en las cuentas de capital contable derivados de las operaciones efectuadas por la Sociedad Operadora por los periodos arriba mencionados, las cuales se realizaron y valuaron con apego a sanas prácticas y a las disposiciones legales y administrativas aplicables.

Los presentes estados de variaciones en el capital contable fueron aprobados por el Consejo de Administración bajo la responsabilidad de los funcionarios que los suscriben.

Director de Inversiones Hoteleras
Lic. Francisco Javier Manterola Piña
Rúbrica.

Director de Control Administrativo
L.C. Fernando López Vázquez
Rúbrica.

OPERADORA FINANCIERA DE INVERSIONES, S.A. DE C.V.
SOCIEDAD OPERADORA DE SOCIEDADES DE INVERSION
ESTADOS DE CAMBIOS EN LA SITUACION FINANCIERA
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2003 Y 2002
(en pesos de poder adquisitivo del 31 de diciembre de 2003)

	2003	**2002**
Operación		
Resultado neto	$ 1,246,087	$ 1,151,913
Más (menos)- Partidas en resultados que no generaron (requirieron) recursos		
Depreciación	7,151	11,279
Impuesto Sobre la Renta diferido	(76,939)	57,009
Recursos obtenidos de resultados	1,176,299	1,220,201
Aumento en inversiones en valores	(85,001)	(67,253)
Aumento en cuentas por cobrar	(391,057)	(372,765)
Aumento (disminución) en acreedores diversos y otras cuentas por pagar	362,329	(298,271)
Recursos generados por la operación	1,062,570	481,912
Financiamiento		
Dividendos pagados	(1,064,480)	(920,643)
Cambio neto de disponibilidades	(1,910)	(438,731)
Saldo de disponibilidades al inicio del año	4,854	443,585
Saldo de disponibilidades al final del año	$ 2,944	$ 4,854

Las notas adjuntas y el estado de valuación de la cartera al 31 de diciembre de 2003, son parte integrante de estos estados.

Los presentes estados de cambios en la situación financiera se formularon de conformidad con los Criterios de Contabilidad para Sociedades Operadoras de Sociedades de Inversión, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores con fundamento en lo dispuesto por los artículos 76, 77, 79 y 80 fracción I de la Ley de Sociedades de Inversión, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente encontrándose reflejados todos los orígenes y aplicaciones de efectivo derivados de las operaciones efectuadas por la Sociedad Operadora por los periodos arriba mencionados, las cuales se realizaron y valuaron con apego a sanas prácticas y a las disposiciones legales y administrativas aplicables.

Los presentes estados de cambios en la situación financiera fueron aprobados por el Consejo de Administración bajo la responsabilidad de los funcionarios que lo suscriben.

Director de Inversiones Hoteleras
Lic. Francisco Javier Manterola Piña
Rúbrica.

Director de Control Administrativo
L.C. Fernando López Vázquez
Rúbrica.

OPERADORA FINANCIERA DE INVERSIONES, S.A. DE C.V.
SOCIEDAD OPERADORA DE SOCIEDADES DE INVERSION
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2003 Y 2002
(en pesos de poder adquisitivo del 31 de diciembre de 2003)

1. ACTIVIDAD Y ENTORNO REGULATORIO

Operadora Financiera de Inversiones, S.A. de C.V., Sociedad Operadora de Sociedades de Inversión, (la Sociedad Operadora), es una subsidiaria de Grupo Posadas, S.A. de C.V. y tiene por objeto social el prestar servicios de administración a Fondo Inmobiliario Posadas, S.A. de C.V. Sociedad de Inversión de Capitales. Sus actividades y políticas contables están regidas por la Ley de Sociedades de Inversión y por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la Comisión).

La Sociedad Operadora no cuenta con empleados por lo que su administración y operación la lleva a cabo Integración de Servicios para Hoteles, S.A. de C.V., y Servicios Ejecutivos Posadas, S.A. de C.V., (compañías subsidiarias de Grupo Posadas, S.A. de C.V.).

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES QUE SIGUE LA SOCIEDAD OPERADORA ESTÁN DE ACUERDO CON LAS PRÁCTICAS CONTABLES ESTABLECIDAS POR LA COMISIÓN, LAS CUALES REQUIEREN QUE LA ADMINISTRACIÓN EFECTÚE CIERTAS ESTIMACIONES Y UTILICE CIERTOS SUPUESTOS PARA DETERMINAR LA VALUACIÓN DE ALGUNAS DE LAS PARTIDAS INDIVIDUALES DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y PARA EFECTUAR LAS REVELACIONES QUE SE REQUIERE EFECTUAR EN LOS MISMOS. AUN CUANDO PUEDEN LLEGAR A DIFERIR DE SU EFECTO FINAL, LA ADMINISTRACIÓN CONSIDERA QUE LAS ESTIMACIONES Y SUPUESTOS UTILIZADOS FUERON LOS ADECUADOS EN LAS CIRCUNSTANCIAS.

A continuación se describen las prácticas contables más importantes establecidas por la Comisión las cuales, difieren de los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en México (PCGA), principalmente por la aplicación de factores de actualización derivados de Unidades de Inversión (UDI), en lugar del Indice Nacional de Precio al Consumidor (INPC), para reconocer los efectos de la inflación descritos en el punto “a”

siguiente, aplicados comúnmente en la preparación de estados financieros para otro tipo de sociedades no reguladas en México.

a. *Reconocimiento de los efectos de la inflación-La Sociedad Operadora actualiza en términos de poder adquisitivo de la moneda de fin de ejercicio todos los estados financieros, reconociendo así los efectos de la inflación. Consecuentemente, las cifras de los estados financieros son comparables entre sí, al estar todos expresados en la misma moneda. Para reconocer los efectos de la inflación en términos de poder adquisitivo de cierre se procedió como sigue:*

- En el balance:

El mobiliario y equipo se actualiza aplicando los factores de inflación derivados de la UDI, desde la fecha de adquisición hasta el cierre del ejercicio. La depreciación se registra bajo el método de línea recta, a tasas anuales similares a las fiscales sobre el valor actualizado.

El capital aportado y acumulado y las partidas no monetarias se actualizan aplicando los factores derivados de la UDI desde la fecha de aportación o generación, respectivamente, hasta el cierre del ejercicio.

- En el estado de resultados:

Los ingresos y gastos que afectan o provienen de una partida monetaria (cuentas por cobrar, disponibilidades, pasivos etc.) se actualizan del mes en que ocurren hasta el cierre, aplicando los factores derivados de la UDI. Aquellos que provienen de partidas no monetarias, se actualizan aplicando el valor de la UDI al gasto en resultados por el uso actualizado de la partida no monetaria.

El resultado por posición monetaria, que representa la erosión de la inflación sobre el poder adquisitivo de las partidas monetarias, se determina aplicando al activo o pasivo neto al principio de cada mes los factores derivados de la UDI y se actualiza al cierre del ejercicio con el factor correspondiente.

- En los otros estados:

El estado de cambios en la situación financiera presenta los cambios en pesos constantes, partiendo de la situación financiera al cierre del año anterior, actualizada mediante factores derivados de la UDI.

La insuficiencia que se presenta en el estado de variaciones en el capital contable, se originó por el reconocimiento inicial de los efectos de la inflación en la información financiera. Dicha insuficiencia en la actualización del capital contable se actualiza utilizando factores derivados de la UDI.

b. *Inversiones en valores realizables-Son aquellos títulos de deuda que mantiene la Sociedad Operadora en posición propia, con la intención de obtener ganancias derivadas de su operación como participante en el mercado. Están representados por acciones de sociedades de inversión en instrumentos de deuda para personas morales los cuales, al momento de su adquisición, se registran al costo de adquisición y se valúan a su valor de mercado, con base en el último hecho registrado en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A. de C.V. (BMV), o su precio de referencia; el incremento o decremento por valuación a valor razonable se registran directamente en resultados.*

c. *Impuesto Sobre la Renta diferido-La Sociedad Operadora registra el efecto diferido activo del Impuesto Sobre la Renta e Impuesto al Activo, con base en el efecto acumulado de las partidas temporales a la fecha del balance, como activo a largo plazo.*

d. *Ingresos por servicios-Se registran conforme se devengan de acuerdo con el contrato de operación firmado con la Sociedad de Inversión de Capitales y con sus empresas promovidas.*

e. *Utilidad integral-El importe del resultado integral que se presenta en el estado de variaciones en el capital contable, está representado por la utilidad neta, de conformidad con las prácticas contables establecidas por la Comisión y autorizaciones especiales otorgadas por ésta. En 2003 y 2002 la utilidad integral está representada únicamente por el resultado neto del año.*

f. *Contrato para la administración y operación-La Sociedad Operadora tiene celebrado un contrato para la administración y operación con Fondo Inmobiliario Posadas, S.A. de C.V., Sociedad de Inversión de Capitales y con sus empresas promovidas. Al 31 de diciembre de 2003 y 2002 los ingresos por este concepto ascendieron a $5,985,659 y a $5,962,918, respectivamente.*

3. CUENTAS POR COBRAR

	2003	**2002**
Partes relacionadas	$ 1,765,513	$ 1,336,299
Impuestos por recuperar	196	38,353
	$ 1,765,709	$ 1,374,652

4. MOBILIARIO Y EQUIPO

Se integra como sigue

	Tasas de depreciación %	**2003**	**2002**
Equipo de oficina	10	$ 43,182	$ 44,869
Equipo de cómputo	25	25,108	25,108
		68,290	69,977
Menos-depreciación acumulada		(64,029)	(58,565)
		$ 4,261	$ 11,412

5. TRANSACCIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

La Sociedad Operadora ha realizado transacciones con partes relacionadas por los siguientes conceptos:

	2003	**2002**
Ingresos por		

Servicios administrativos	$ 5,985,659	$ 5,962,918
Egresos por		
Servicios administrativos	3,001,130	2,718,443
Arrendamiento pagado	354,384	238,063
	$ 3,355,514	$ 2,956,506

Los saldos con partes relacionadas se integran como sigue:

	2003	2002
Por cobrar		
Fondo Inmobiliario Posadas, S.A. de C.V.,		
Sociedad de Inversión de Capitales	$ 1,755,513	$ 1,336,299
Promotora Inmobiliaria Hotelera, S.A. de C.V.	10,000	-
	$ 1,765,513	$ 1,336,299
Por pagar		
Servicios Ejecutivos Posadas, S.A. de C.V.	$ 150,127	$ 20,756
Integración de Servicios para Hoteles, S.A. de C.V.	25,392	10,004
Solosol Tours, S.A. de C.V.	346	-
Grupo Posadas S.A. de C.V.	168,010	106,626
	$ 343,875	$ 137,386

6. IMPUESTO SOBRE LA RENTA E IMPUESTO AL ACTIVO

La Sociedad Operadora 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 se acumula o deduce el efecto de la inflación sobre ciertos activos y pasivos monetarios a través del ajuste anual por inflación el cual es similar al resultado por posición monetaria.

La tasa del ISR fue del 35% en 2002 y del 34% en 2003, la cual se reducirá en un punto porcentual por año hasta llegar al 32% en 2005. A partir de 2002 se eliminó la obligación de retener el ISR por pago de dividendos a personas físicas o a residentes del extranjero.

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.

La Sociedad Operadora se apegó al Decreto emitido en el Diario Oficial del 31 de mayo de 2003, por el que se le exime del pago del IMPAC, en virtud de que durante el ejercicio de 2002 sus ingresos para efectos de ISR no excedieron a catorce millones setecientos mil pesos.

Resultado fiscal-Las principales partidas que afectaron la determinación del resultado fiscal de la Sociedad Operadora fueron las relativas al reconocimiento de los efectos de la inflación, las provisiones y partidas no deducibles.

Impuesto al Valor Agregado-De conformidad con las modificaciones aplicables al Impuesto al Valor Agregado, para los años 2003 y 2002, dicho impuesto se determina con base a flujo de efectivo.

a. *El Impuesto Sobre la Renta diferido en el estado de resultados se origina por las siguientes partidas:*

	2003	2002
Mobiliario y equipo	$ 154	$ 4,527
Acreedores diversos y otras cuentas por pagar	(88,274)	49,319
Efecto por diferimiento de tasas	11,181	3,163
	$ (76,939)	$ 57,009

b. Los principales conceptos que originan el saldo del activo por ISR diferido, al 31 de diciembre de 2003 y 2002, son:

	2003	2002
Mobiliario y equipo	$ 994	$ 865
Acreedores diversos y otras cuentas por pagar	(196,664)	(111,578)
Efecto por diferimiento de tasas	11,181	3,163
	$ (184,489)	$ (107,550)

c. La conciliación de la tasa legal del ISR y la tasa efectiva expresadas como un porciento de la utilidad antes del ISR al 31 de diciembre de 2003, es:

	2003	2002
Tasa legal	34%	35%
Más efecto de diferencias permanentes, principalmente gastos no deducibles	1%	2%
Menos efectos de la inflación	(2%)	(1%)
Menos efecto en el ISR diferido por reducción de tasa	(1%)	-
Tasa efectiva	32%	36%

El efecto en el ISR diferido por reducción de tasas del ISR en 2002, se deriva del recálculo del pasivo (en su caso, activo) por el ISR diferido registrado al 31 de diciembre de 2001, debido a la reducción paulatina de

la tasa del ISR. Las diversas tasas que estarán vigentes a partir de 2004, se aplicaron a las diferencias temporales de acuerdo a su fecha estimada de reversión.

7. MULTAS Y SANCIONES

De acuerdo a las disposiciones de la Ley de Sociedades de Inversión, se establece que las multas y sanciones por la realización de operaciones no autorizadas o por exceder los límites de inversión previstos por la Comisión, originadas por las Sociedades de Inversión en las que presten sus servicios, serán imputables a la Sociedad Operadora. En caso de cumplir reiteradamente, la Comisión podrá revocar la autorización otorgada.

8. CAPITAL CONTABLE

a. En Asamblea General de Accionistas celebrada el 30 de junio de 2003 se aprobó el decreto de dividendos por $1,040,141 (nominales) provenientes de las utilidades acumuladas reexpresadas y de la cuenta de utilidad fiscal neta; consecuentemente, no estuvieron sujetos a retención de Impuesto Sobre la Renta.

b. En asamblea general de accionistas celebrada el 30 de agosto de 2002 se aprobó el decreto de dividendos por $886,000 (nominales) provenientes de las utilidades acumuladas reexpresadas y de la cuenta de utilidad fiscal neta; consecuentemente, no estuvieron sujetos a retención de Impuesto Sobre la Renta.

c. Al 31 de diciembre de 2003, el capital social se integra por 200,000 acciones ordinarias nominativas con valor nominal de un peso cada una, íntegramente suscritas y pagadas de las cuales 150,000 acciones corresponden a la Serie A y representan la parte fija sin derecho a retiro. La Serie B está representada por 50,000 acciones que corresponden a la parte variable.

En ningún momento podrán participar en forma alguna en el capital de la Sociedad Operadora, gobiernos o dependencias oficiales extranjeras. Las entidades financieras del exterior o agrupaciones de personas físicas o morales extranjeras podrán participar con apego a lo dispuesto en el artículo 37 de la Ley de Sociedades de Inversión.

d. 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 Sociedad Operadora a la tasa vigente. En el año de 2003 la tasa fue el 34%, la cual se reducirá en un punto porcentual en cada año, hasta llegar al 32% a partir de 2005. 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.

Las reducciones de capital causarán impuestos sobre el excedente del monto repartido contra su valor fiscal, determinado de acuerdo a lo establecido por la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

e. Al 31 de diciembre de 2003 la reserva legal asciende a $40,000 (a valor nominal) y representa el 20% del capital social. Esta reserva no es susceptible de distribuirse a los accionistas durante la existencia de la Sociedad Operadora, excepto en la forma de dividendos en acciones.

9. NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES

En marzo de 2003, el Instituto Mexicano de Contadores Públicos (IMCP) emitió el Boletín C-15 Deterioro en el valor de los activos de larga duración y su disposición (C-15), de aplicación obligatoria para estados financieros de periodos que inicien el 1 de enero de 2004, aunque se recomienda su aplicación anticipada. El C-15 establece, entre otros aspectos, nuevas reglas para el cálculo y reconocimiento de pérdidas por deterioro y su reversión, y que ante la presencia de indicios de deterioro de los activos de larga duración en uso, tangibles e intangibles incluyendo el crédito mercantil, las entidades deben determinar la posible pérdida por deterioro, a menos que cuenten con evidencias que demuestren en forma contundente que dichos indicios son de carácter temporal. Para calcular la pérdida por deterioro, se debe determinar el valor de recuperación que ahora se define como el mayor entre el precio neto de venta de una unidad generadora de efectivo y su valor de uso, que es el valor presente de los flujos netos de efectivo futuros, utilizando una tasa apropiada de descuento. En las disposiciones anteriores al C-15, se utilizaban flujos netos de efectivo futuros referidos al poder adquisitivo a la fecha de evaluación, sin requerir que dichos flujos fueran descontados. La administración de la Compañía estima que la adopción de este nuevo principio contable al 1 de enero de 2004, no tendrá efectos importantes en su situación financiera y resultados.

En mayo de 2003, el IMCP emitió el Boletín C-12 Instrumentos financieros con características de pasivo, de capital o de ambos (C-12), de aplicación obligatoria para estados financieros de periodos que inicien el 1 de enero de 2004, aunque se recomienda su aplicación anticipada. En el C-12 se reúne la normatividad que se encuentra en otros boletines emitidos por el IMCP respecto a la emisión de instrumentos financieros de deuda, de capital y combinados y se agregaron otras normas, para el reconocimiento contable de estos instrumentos. En consecuencia, el C-12 indica las diferencias básicas entre el pasivo y el capital contable, y establece las reglas para clasificar y valuar en el reconocimiento inicial, los componentes de pasivo y de capital de los instrumentos financieros combinados. El reconocimiento y valuación posterior de los componentes de pasivo y capital contable de los instrumentos financieros, queda sujeto a la normatividad previamente emitida en los boletines aplicables. Como la entidad no ha emitido instrumentos financieros con características de pasivo y capital, la Administración de la Sociedad Operadora estima que este nuevo principio contable no tendrá efectos importantes en su situación y resultados.

10. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

A la fecha de emisión, los presentes estados financieros no han sido aprobados por el Consejo de Administración y por la Comisión.

OPERADORA FINANCIERA DE INVERSIONES, S.A. DE C.V.
SOCIEDAD OPERADORA DE SOCIEDADES DE INVERSION
ESTADO DE VALUACION DE CARTERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2003

	Emisora	Serie	Tipo de valor	Tasa al valuar	Tipo de tasa	Calificación o bursatilidad	Cantidad de títulos	Total de títulos de la emisión	Costo promedio unitario de adquisición	Costo total de adquisición
Títulos para negociar-										
Sociedades de Inversión en Instrumentos de Deuda	NAFIN	B0410	1	5.583	TR	-	62.471	62.471	9.458617	$ 590,889
Total cartera										$ 590,889

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado.

El presente estado de valuación de cartera, se formuló de conformidad con los Criterios de Contabilidad para Sociedades Operadoras de Sociedades de Inversión, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores con fundamento en lo dispuesto por los artículos 76, 77, 79 y 80 fracción I de la Ley de Sociedades de Inversión para 2003, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente encontrándose reflejadas todas las operaciones con valores efectuadas por la Sociedad Operadora de Sociedades de Inversión por la fecha arriba mencionada, las cuales se realizaron y valuaron con apego a sanas prácticas y a las disposiciones legales y administrativas aplicables.

El presente estado de valuación de cartera fue aprobado por el Consejo de Administración bajo la responsabilidad de los funcionarios que lo suscriben.

Director de Inversiones Hoteleras
Lic. Francisco Javier Manterola Piña
Rúbrica.

Director de Control Administrativo
L.C. Fernando López Vázquez
Rúbrica.

(R.- 205487)

FONDO INMOBILIARIO POSADAS, S.A. DE C.V.
SOCIEDAD DE INVERSION DE CAPITALES
DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Consejo de Administración y accionistas:

Hemos examinado los balances generales de Fondo Inmobiliario Posadas, S.A. de C.V., Sociedad de Inversión de Capitales (la Sociedad de Inversión) al 31 de diciembre de 2003 y 2002, y los estados de resultados, de variaciones en el capital contable y de cambios en la situación financiera, que les son relativos, por los años que terminaron en esas fechas, así como el estado de valuación de cartera al 31 de diciembre de 2003. Dichos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Sociedad de Inversión. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los mismos con base en nuestras auditorías. No examinamos los estados financieros de Inmobiliaria Fiesta de Oaxaca, S.A. de C.V., cuya inversión se refleja en los presentes estados financieros utilizando el método de participación. La inversión en esta empresa promovida representa el 9.5% y el 8.8% de los activos totales de la Sociedad de Inversión al 31 de

diciembre 2003 y 2002, respectivamente, y fue examinada por otros auditores, en cuyo informe fechado el 13 de febrero de 2004, nos hemos apoyado para expresar nuestra opinión con respecto a los importes relativos a tal empresa promovida.

Nuestros exámenes fueron realizados de acuerdo con las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en México, las cuales requieren que la auditoría sea planeada y realizada de tal manera que permita obtener una seguridad razonable de que los estados financieros no contienen errores importantes, y de que están preparados de acuerdo con las prácticas contables establecidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la Comisión). La auditoría consiste en el examen, con base en pruebas selectivas, de la evidencia que soporta las cifras y revelaciones de los estados financieros; asimismo, incluye la evaluación de las prácticas contables utilizadas, de las estimaciones significativas efectuadas por la Administración y de la presentación de los estados financieros tomados en su conjunto. Consideramos que nuestros exámenes proporcionan una base razonable para sustentar nuestra opinión.

Como se menciona en las notas 1 y 2 a los estados financieros, las operaciones de la Sociedad de Inversión, así como los requerimientos de información financiera, están regulados por la Comisión, quien emite circulares contables para tal efecto, así como oficios generales que regulan el registro contable de las transacciones y otras leyes aplicables. En la nota 1, se hace referencia a las operaciones de la Sociedad de Inversión y sus empresas promovidas; en la nota 2, se señalan las diferencias entre las prácticas contables prescritas por la Comisión y los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en México, aplicados comúnmente en la preparación de estados financieros para otro tipo de sociedades no reguladas en México.

En nuestra opinión, basada en nuestros exámenes y en el examen de otros auditores, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Fondo Inmobiliario Posadas, S.A. de C.V., Sociedad de Inversión de Capitales al 31 de diciembre de 2003 y 2002, y los resultados de sus operaciones, las variaciones en el capital contable y los cambios en la situación financiera, por los años que terminaron en esas fechas; asimismo, el estado de valuación de cartera al 31 de diciembre de 2003, presenta razonablemente la información consignada en el mismo, todos, de conformidad con las prácticas contables prescritas por la Comisión.

27 de febrero de 2004
y 24 de mayo de 2004 por lo indicado
en la Nota 2b, exclusivamente
Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.
Firma miembro de Deloitte Touche Tohmatsu
Registro en la Administración General
de Auditoría Fiscal Federal No. 14393
C.P.C. Carlos M. Pantoja F.
Rúbrica.

FONDO INMOBILIARIO POSADAS, S.A. DE C.V.
SOCIEDAD DE INVERSION DE CAPITALES
BALANCES GENERALES Y ESTADOS DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON AL 31 DE DICIEMBRE DE 2003 Y 2002
(expresados en pesos)

Balances generales

Activo	**2003**	**2002**
Disponibilidades	$ 11,000	$ 10,270
Impuestos por recuperar	195	172
Impuesto Sobre la Renta diferido	-	3,319,483
Inversiones permanentes en acciones de empresas promovidas	423,632,309	409,514,351
Total del activo	423,643,504	412,844,276
Pasivo		
Otras cuentas por pagar		
Compañías afiliadas	1,755,513	1,336,015
Total de pasivo	1,755,513	1,336,015
Activo neto	$ 421,887,991	$ 411,508,261
Capital contable		
Capital contribuido		
Capital social autorizado	$ 156,000,000	$ 156,000,000
Menos-capital no pagado	(63,434,882)	(63,434,882)
Capital social pagado	92,565,118	92,565,118
Prima en venta de acciones	25,555,477	25,555,477

	118,120,595	118,120,595
Capital ganado		
Resultados de ejercicios anteriores	211,185,708	198,481,443
Resultado neto del ejercicio	9,569,557	27,704,265
Resultado por valuación de acciones de empresas promovidas	83,012,131	67,201,958
	303,767,396	293,387,666
Total del capital contable	$ 421,887,991	$ 411,508,261
Cuentas de orden		
Capital social autorizado	$ 156,000,000	$ 156,000,000
Acciones emitidas	156,000,000	156,000,000
Bienes en depósito, custodia o en administración	$ 423,632,309	$ 409,514,351
Estados de resultados		
Ingresos		
Participación de inversiones en acciones de empresas promovidas	$ 13,257,612	$ 29,243,734
Ingresos totales	13,257,612	29,243,734
Egresos		
Publicaciones en diarios	76,248	98,689
Suscripciones y cuotas	292,173	277,261
Comisiones bancarias	151	1,150
Egresos totales	368,572	377,100
Impuesto Sobre la Renta diferido	3,319,483	1,162,369
Resultado neto del ejercicio	$ 9,569,557	$ 27,704,265

Las notas adjuntas y el estado de valuación de la cartera al 31 de diciembre de 2003, son parte integrante de estos estados.

Los presentes balances generales y estados de resultados se formularon de conformidad con los Criterios de Contabilidad para Sociedades de Inversión, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores con fundamento en lo dispuesto por los artículos 76, 77 y 80 fracción I de la Ley de Sociedades de Inversión, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejadas las operaciones efectuadas por la Sociedad de Inversión hasta las fechas arriba mencionadas y todos los ingresos y egresos derivados de dichas operaciones por los periodos señalados, las cuales se realizaron y valuaron con apego a sanas prácticas y a las disposiciones legales y administrativas aplicables.

Los presentes balances generales y estados de resultados fueron aprobados por el Consejo de Administración bajo la responsabilidad de los funcionarios que los suscriben.

Fondo Inmobiliario Posadas, S.A. de C.V.
Sociedad de Inversión de Capitales
Director de Control Administrativo
L.C. Fernando López Vázquez
Rúbrica.

Operadora Financiera de Inversiones, S.A. de C.V.
Sociedad Operadora de Sociedades de Inversión
Director de Inversiones Hoteleras
Lic. Francisco Javier Manterola Piña
Rúbrica.

FONDO INMOBILIARIO POSADAS, S.A. DE C.V.
SOCIEDAD DE INVERSION DE CAPITALES
ESTADOS DE VARIACIONES EN EL CAPITAL CONTABLE
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2003 Y 2002
(expresados en pesos)

	Capital contribuido				Capital ganado			
	Autorizado	**Capital social No pagado**	**Pagado**	**Prima en venta de acciones**	**Resultado de ejercicios anteriores**	**Resultado neto del ejercicio**	**Resultado por valuación de acciones de empresas promovidas**	**Total del capital contable**
Saldos al 31 de diciembre de 2001	$ 156,000,000	$ (63,434,882)	$ 92,565,118	$25,555,477	$169,179,480	$ 29,301,963	$ 46,694,967	$ 363,297,005
Movimientos inherentes a las decisiones de los accionistas-								
Aplicación del resultado del ejercicio anterior	-	-	-	-	29,301,963	(29,301,963)	-	-
Movimientos inherentes a la operación-								
Resultado neto del ejercicio	-	-	-	-	-	27,704,265	-	27,704,265
Movimientos por el reconocimiento de criterios contables específicos-								
Resultado por valuación de inversiones en acciones de empresas promovidas	-	-	-	-	-	-	20,506,991	20,506,991
	$ 156,000,000	$ (63,434,882)	$ 92,565,118	$25,555,477	198,481,443	27,704,265	67,201,958	411,508,261
Saldos al 31 de diciembre de 2002								
Movimientos inherentes a las decisiones de los accionistas-								
Aplicación del resultado del ejercicio anterior	-	-	-	-	27,704,265	(27,704,265)	-	-
Dividendos pagados	-	-	-	-	(15,000,000)	-	-	(15,000,000)
Movimientos inherentes a la operación-								
Resultado neto del ejercicio-	-	-	-	-	-	9,569,557		9,569,557
Movimientos por el reconocimiento de criterios contables específicos-								
Resultado por valuación de inversiones en acciones de empresas promovidas	-	-	-	-	-	-	15,810,173	15,810,173
Saldos al 31 de diciembre de 2003	$ 156,000,000	$ (63,434,882)	$ 92,565,118	$25,555,477	$ 211,185,708	$ 9,569,557	$ 83,012,131	$ 421,887,991

Las notas adjuntas y el estado de valuación de la cartera al 31 de diciembre de 2003, son parte integrante de estos estados.

Los presentes estados de variaciones en el capital contable se formularon de conformidad con los Criterios de Contabilidad para Sociedades de Inversión, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores con fundamento en lo dispuesto por los artículos 76, 77 y 80 fracción I de la Ley de Sociedades de Inversión, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejados los movimientos en las cuentas de capital contable derivados de las operaciones efectuadas por la Sociedad de Inversión por los periodos arriba mencionados, las cuales se realizaron y valuaron con apego a las sanas prácticas y a las disposiciones legales y administrativas aplicables.

Los presentes estados de variaciones en el capital contable fueron aprobados por el Consejo de Administración bajo la responsabilidad de los funcionarios que los suscriben.

Fondo Inmobiliario Posadas, S.A. de C.V.
Sociedad de Inversión de Capitales
Director de Control Administrativo
L.C. Fernando López Vázquez
Rúbrica.

Operadora Financiera de Inversiones, S.A. de C.V.
Sociedad Operadora de Sociedades de Inversión
Director de Inversiones Hoteleras
Lic. Francisco Javier Manterola Piña
Rúbrica.

FONDO INMOBILIARIO POSADAS, S.A. DE C.V.
SOCIEDAD DE INVERSION DE CAPITALES
ESTADOS DE CAMBIOS EN LA SITUACION FINANCIERA
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2003 Y 2002
(expresados en pesos)

	2003	**2002**
Operaciones:		
Resultado neto del ejercicio	$ 9,569,557	$ 27,704,265
Más (menos)- Partidas en resultados que no requirieron (generaron) la utilización de recursos-		
Participación de inversiones en acciones de empresas promovidas	(13,257,612)	(29,243,734)
Impuesto Sobre la Renta diferido	3,319,483	1,162,369
	(368,572)	(377,100)
Cambios netos en el capital de trabajo	419,301	382,370
Recursos netos utilizados en la operación	50,729	5,270
Actividades de financiamiento		
Dividendos pagados	(15,000,000)	-
	(15,000,000)	-
Actividades de inversión		
Dividendos cobrados	15,000,000	
Inversión en acciones	(49,999)	-
	14,950,001	-
Aumento neto en disponibilidades e inversiones en valores	730	5,270
Saldo en disponibilidades e inversiones en valores al principio del ejercicio	10,270	5,000
Saldo en disponibilidades e inversiones en valores al final del ejercicio	$ 11,000	$ 10,270

Las notas adjuntas y el estado de valuación de la cartera al 31 de diciembre de 2003, son parte integrante de estos estados.

Fondo Inmobiliario Posadas, S.A. de C.V.
Sociedad de Inversión de Capitales
Director de Control Administrativo
L.C. Fernando López Vázquez
Rúbrica.

Operadora Financiera de Inversiones, S.A. de C.V.
Sociedad Operadora de Sociedades de Inversión
Director de Inversiones Hoteleras
Lic. Francisco Javier Manterola Piña
Rúbrica.

FONDO INMOBILIARIO POSADAS, S.A. DE C.V.
SOCIEDAD DE INVERSION DE CAPITALES
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2003 Y 2002
(expresados en pesos)

1. ACTIVIDAD, EVENTOS SIGNIFICATIVOS Y ENTORNO REGULATORIO DE OPERACIÓN

Actividad y entorno regulatorio- Fondo Inmobiliario Posadas, S.A. de C.V., Sociedad de Inversión de Capitales (la Sociedad de Inversión) es una subsidiaria de Grupo Posadas, S.A. de C.V. Su actividad principal es promover y apoyar financiera y administrativamente a empresas que requieren recursos a largo plazo, así como la creación y desarrollo de empresas del ramo de hotelería. Sus actividades y políticas contables están regidas por la Ley de Sociedades de Inversión y por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la Comisión), existiendo diversos límites en función de su capital contable, para las operaciones e inversiones que lleva a cabo la Sociedad de Inversión.

Eventos significativos- Con fecha 13 de enero de 2003 se constituyó Promotora Inmobiliaria Hotelera, S.A. de C.V. (PIH-2) con la cual se celebró un contrato de promoción en la misma fecha. Con fecha 21 de abril de 2003, la Sociedad de Inversión avisó a la Comisión de la incorporación de PIH-2 como sociedad promovida; a la fecha, la Comisión no ha emitido ninguna autorización ni desacuerdo con esta incorporación.

En asamblea general ordinaria de accionistas celebrada el 4 de marzo de 2003 por PIH, se decretó el pago de dividendos en efectivo por un importe de $15,000,000 (a valores nominales) en favor de la Sociedad de Inversión.

Con fecha 20 de agosto de 2002, Promoción de Inversiones Hoteleras, S.A. de C.V. (PIH) firmó un contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria con Scotiabank Inverlat, S.A. (el banco) hasta por la cantidad de $250,000,000 de pesos y/o su equivalente en dólares al tipo de cambio de la fecha en que se disponga de éste. Una parte del crédito será utilizada para pagar en su primera disposición los pasivos de sus compañías subsidiarias y el resto del crédito será utilizado para el plan de desarrollo de nuevos hoteles.

Con fecha 30 de agosto de 2002 se venció el plazo del contrato de compraventa de acciones celebrado entre Inmobiliaria Hotelera de Aguascalientes, S.A. de C.V. (FInn Aguascalientes) e Inmobiliaria Hotelera Posadas, S.A. de C.V., de fecha 29 de diciembre de 2000 mediante el cual, FInn Aguascalientes adquirió 20,491,247 acciones de Promotora Hotelera de Querétaro, S.A. de C.V. (FInn Querétaro) en $11,000,000 (nominales). En esa misma fecha, FInn Querétaro celebró una Asamblea General de Accionistas aprobando aumentos de capital social en su parte variable por $56,525,261 (nominal), cantidades aportadas para futuros aumentos de capital el 29 de diciembre de 2000 por Inmobiliaria Administradora del Valle, S.A. de C.V. (FInn Guadalajara), Hotelera Administradora de Monterrey, S.A. de C.V. (FInn Monterrey La Fe) y Promotora Turística de Saltillo, S.A. de C.V. (FInn Saltillo) por $19,054,420, $10,602,353 y $26,868,488, respectivamente.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Las políticas contables que sigue la Sociedad de Inversión están de acuerdo con las disposiciones de información financiera establecidas por la Comisión, las cuales requieren que la Administración efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas de las partidas individuales de los estados financieros y para efectuar las revelaciones que se requiere presentar en los mismos. Aun cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la Administración considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

A continuación se describen las políticas contables más importantes establecidas por la Comisión las cuales, en los siguientes casos difieren de los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en México (PCGA), aplicados comúnmente en la preparación de los estados financieros para otro tipo de sociedades no reguladas en México.

- Se reconocen parcialmente los efectos de la inflación en la información financiera como consecuencia de la actualización de las inversiones en las empresas promovidas.
- No se preparan estados financieros consolidados de compañías promovidas aun cuando se tenga el control administrativo de las mismas.
- Se definen las reglas de revelación de las transacciones que efectúen las sociedades de inversión con partes relacionadas.

Las principales políticas contables que sigue la Sociedad de Inversión se resumen a continuación:

a. *Inversiones en valores realizables- Las inversiones en valores se valúan a su valor de mercado con base al último hecho registrado en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A. de C.V., o su precio de referencia, determinando una plusvalía o minusvalía, en su caso, al comparar esta valuación con el costo promedio integrado de adquisición. Este efecto se registra en una cuenta específica del estado de resultados del ejercicio denominada Resultado por valuación a valor razonable. De acuerdo a disposiciones de la Comisión, la Sociedad de Inversión solamente puede invertir sus recursos que transitoriamente no sean invertidos en acciones de empresas promovidas, en valores y documentos de renta fija autorizados por la Comisión.*

A la fecha de los estados financieros, la Sociedad de Inversión no tiene contratadas inversiones con estas características.

b. *Inversiones permanentes en acciones de empresas promovidas- Con el fin de reconocer el valor de la inversión en empresas promovidas, éstas se contabilizan a su valor contable en función de la participación en el capital social de las mismas.*

La diferencia entre dicho valor contable y su costo de adquisición, se reconoce en el activo, registrándose en Inversiones permanentes en acciones de empresas promovidas. Por otra parte, el efecto de revaluación del capital contable de las empresas promovidas y el efecto de Impuesto Sobre la Renta diferido se registra como Resultado por valuación de acciones de empresas promovidas en el capital contable y en el estado de resultados como Participación de inversiones en acciones de empresas promovidas, la participación sobre el resultado del ejercicio de las empresas promovidas.

El Comité de Valuación de la Sociedad de Inversión determina periódicamente la valuación de las acciones de la Sociedad de Inversión, mediante la revisión y valuación de sus activos netos, conforme a las reglas expedidas por la Comisión. Esta valuación deberá llevarse a cabo cada tres meses o antes, si se producen o el Comité de Valuación tiene conocimiento de hechos significativos, que hagan variar el precio de valuación de la acción. En adición, establecerá el precio de las acciones de empresas promovidas cuando éstas se vendan a través de oferta pública o privada.

En su sesión del 24 de mayo de 2004, el Comité de Valuación determinó que no existía una plusvalía en el valor de las acciones de la Sociedad de Inversión a esa fecha; consecuentemente, se fijó el precio de las acciones con un valor nominal de $1.00 en $4.5577 al 31 de diciembre de 2003; asimismo, en caso de que exista dicha plusvalía, por disposición de la Comisión no se reflejará en el balance general adjunto.

c. Impuesto Sobre la Renta diferido- La Sociedad de Inversión registra el efecto diferido de Impuesto Sobre la Renta e Impuesto al Activo, con base en el efecto acumulado de las partidas temporales a la fecha del balance. Sin embargo, derivado de la incertidumbre en la recuperación del efecto diferido activo originado principalmente por las pérdidas fiscales por amortizar, el efecto total ha sido reservado hasta cero.

d. Reconocimiento de ingresos- La Sociedad de Inversión reconoce sus ingresos de la siguiente forma:

Intereses- Se incluyen en el estado de resultados conforme se devengan.

Resultado por compraventa- Se registran el día que son vendidas las inversiones en valores y en el caso de las empresas que cotizan en bolsa, su precio se determina al valor de mercado de esa fecha. El costo de venta se determina utilizando el costo promedio integrado.

3. INVERSIONES PERMANENTES EN ACCIONES DE EMPRESAS PROMOVIDAS:

Al 31 de diciembre de 2003 y 2002 se integran como sigue:

	2003					2002				
	Adquisición	Valor Contable	Participación de inversiones en acciones de empresas promovidas	Resultado por valuación de empresas promovidas	Porcentaje de participación	Adquisición	Valor Contable	Participación de inversiones en acciones de empresas promovidas	Resultado por valuación de empresas promovidas	Porcentaje de participación
Inmobiliaria Fiesta de Oaxaca, S.A. de C.V.	$ 11,345,341	$ 40,258,512	$ 2,375,352	$ 1,450,027	51%	$ 11,345,341	$ 36,433,133	$ 1,285,785	$ 1,895,628	51%
Promoción de Inversiones Hoteleras, S.A. de C.V. y subsidiarias	289,860,137	383,323,798	10,882,260	14,360,146	100%	289,860,137	373,081,218	27,957,949	18,611,283	100%
Promotora Inmobiliaria Hotelera, S.A. de C.V.	49,999	49,999	-	-	99.99%	-	-	-	-	-
Total	$ 301,255,477	$ 423,632,309	$ 13,257,612	$15,810,173		$ 301,205,478	$ 409,514,351	$ 29,243,734	$ 20,506,911	

La actividad principal de las empresas promovidas y las subsidiarias de las promovidas es la adquisición, construcción, enajenación y arrendamiento de toda clase de bienes muebles e inmuebles destinados a la industria hotelera. La operación de los hoteles está a cargo de Grupo Posadas, S.A. de C.V., compañía tenedora con la cual se tiene celebrado un contrato que establece el pago de un honorario sobre los ingresos y de un incentivo sobre el rendimiento.

4. ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD DE INVERSIÓN

La Sociedad de Inversión no cuenta con empleados ni instalaciones propias, por lo que su administración está a cargo de Operadora Financiera de Inversiones, S.A. de C.V., Sociedad Operadora de Sociedades de Inversión, la cual es una subsidiaria de Grupo Posadas, S.A. de C.V.

5. MULTAS Y SANCIONES

De acuerdo a las disposiciones de la Ley de Sociedades de Inversión se establece que las multas y sanciones originadas por la realización de operaciones no autorizadas, o por exceder los límites de inversión previstos por la Comisión o contemplados en la Ley de Sociedades de Inversión, serán imputables a la Sociedad Operadora de la Sociedad, con el propósito de proteger los intereses de los inversionistas al no afectar el patrimonio de la Sociedad.

6. TRANSACCIONES Y ADEUDOS CON COMPAÑÍAS AFILIADAS Y PARTES RELACIONADAS

La Sociedad de Inversión no ha realizado transacciones con partes relacionadas.

Los adeudos con partes relacionadas se integran como sigue:

	2003	2002
Por pagar-		
Operadora Financiera de Inversiones, S.A. de C.V., Sociedad Operadora de Sociedades de Inversión	$ 1,755,513	$ 1,286,016
Inmobiliaria Hotelera Posadas, S.A. de C.V.	-	49,999
	$ 1,755,513	$ 1,336,015

7. IMPUESTO SOBRE LA RENTA E IMPUESTO AL ACTIVO

La Sociedad de Inversión causa el Impuesto Sobre la Renta (ISR) al momento en que las utilidades se distribuyen en efectivo a los accionistas. La tasa de ISR hasta 2001 fue del 35% teniendo la obligación de pagar cada año a la tasa del 30% y el remanente al momento en que las utilidades fueron distribuidas.

A partir de 2002 se elimina el diferimiento de la porción pagadera al distribuir dividendos. La tasa de ISR será de 35% en 2002, 34% en 2003, 33% en 2004 y al 32% a partir de 2005.

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 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.

a. El efecto acumulado del ISR diferido al 31 de diciembre de 2002 y 2001 se integra como sigue:

	2003	2002
Pérdidas fiscales por amortizar	$ (3,956,110)	$ (4,519,483)
Menos-		
Reserva de pérdidas fiscales	3,956,110	1,200,000
	$ -	$ (3,319,483)

b. El efecto del ISR diferido del año se origina como sigue

	2003	2002
Pérdidas fiscales por amortizar	$ 3,319,483	$ 1,162,369

c. La conciliación de la tasa legal del Impuesto Sobre la Renta y la tasa efectiva expresadas como un por ciento de la utilidad antes de Impuesto Sobre la Renta por los ejercicios 2003 y 2002, es:

	2003	2002
Tasa legal	34%	35%
Más (menos)-		
Efecto por método de participación del año	(36%)	(35%)
Efecto de reserva de pérdidas fiscales	24%	4%
Efecto en el ISR diferido por reducción de tasa	4%	1%
Otros	-	(1%)
Tasa efectiva	26%	4%

d. Al 31 de diciembre de 2003, la Sociedad de Inversión tiene pérdidas fiscales por amortizar para efectos del Impuesto Sobre la Renta que se indexarán hasta el mes de junio del año en que se apliquen, por un monto de:

Vencimiento	Importe
2004	$ 5,505,713
2005	4,511,330
2007	168,650
2008	257,694
2009	244,601
2010	704,321
2011	333,807
2012	326,394

2013	310,333
	$ 12,362,843

8. CAPITAL CONTABLE

a. En virtud de que la Sociedad de Inversión actualmente es una sociedad de inversión de capitales y ésta se encuentra sujeta a la inspección y vigilancia de la Comisión, algunos acuerdos de la Asamblea General de Accionistas se someterán a la aprobación de la citada Comisión, de conformidad con los plazos establecidos en las disposiciones legales.

b. En asamblea general ordinaria de accionistas, celebrada el 4 de marzo de 2003, se aprobó el decreto de dividendos por un monto de $15,000,000, provenientes de utilidades acumuladas y de la cuenta de utilidad fiscal neta; consecuentemente, no estuvieron sujetos a retención de Impuesto Sobre la Renta.

c. Al 31 de diciembre de 2003 y 2002, el capital social está integrado de la siguiente forma:

Serie A, representada por 15,600,000 acciones que integran al capital social fijo no sujeto a retiro, con valor nominal de un peso cada una, íntegramente suscritas y pagadas.

Serie B, representada por 140,400,000 acciones que integran el capital social variable, con valor nominal de un peso cada una, de las cuales 76,965,118 acciones se encuentran íntegramente suscritas y pagadas y 63,434,882 acciones quedaron depositadas en la Tesorería de la Sociedad de Inversión.

Las acciones en Tesorería emitidas por la Sociedad, se mantendrán en su totalidad, por lo cual éstas se podrán autorizar para su emisión y suscripción por el Consejo de Administración de la misma en los términos de sus estatutos sociales.

Las entidades financieras del exterior y las agrupaciones de personas extranjeras, físicas o morales, podrán participar en el capital social con apego a lo dispuesto por la Ley de Sociedades de Inversión, vigente al momento de decidirse su participación por los órganos sociales competentes.

d. 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 Sociedad de Inversión a la tasa vigente. En el año de 2003 la tasa fue del 34% la cual se reducirá en un punto porcentual en cada año, hasta llegar al 32% a partir de 2005. 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.

Las reducciones de capital causarán impuestos sobre el excedente del monto repartido contra su valor fiscal, determinado de acuerdo a lo establecido por la Ley del ISR.

e. La Sociedad de Inversión no está obligada a constituir reservas para capitalización equivalentes al 5% de la utilidad de cada ejercicio, en virtud de que el monto de las reinversiones lo decidirá la Asamblea de Accionistas.

9. NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES

En marzo de 2003, el Instituto Mexicano de Contadores Públicos (IMCP) emitió el Boletín C-15 Deterioro en el valor de los activos de larga duración y su disposición (C-15), de aplicación obligatoria para estados financieros de periodos que inicien el 1 de enero de 2004, aunque se recomienda su aplicación anticipada. El C-15 establece, entre otros aspectos, nuevas reglas para el cálculo y reconocimiento de pérdidas por deterioro y su reversión, y que ante la presencia de indicios de deterioro de los activos de larga duración en uso, tangible e intangibles incluyendo el crédito mercantil, las entidades deben determinar la posible pérdida por deterioro, a menos que cuenten con evidencias que demuestren en forma contundente que dichos indicios son de carácter temporal. Para calcular la pérdida por deterioro, se debe determinar el valor de recuperación que ahora se define como el mayor entre el precio neto de venta de una unidad generadora de efectivo y su valor de uso, que es el valor presente de los flujos netos de efectivo futuros, utilizando una tasa apropiada de descuento. En las disposiciones anteriores el C-15, se utilizaban flujos netos de efectivo futuros referidos al poder adquisitivo a la fecha de evaluación, sin requerir que dichos flujos fueran descontados. La administración de la Sociedad de Inversión estima que la adopción de este nuevo principio contable al 1 de enero de 2004, no tendrá efectos importantes en la situación financiera y resultados de la Sociedad de Inversión y de las compañías promovidas, a través del reconocimiento del método de participación.

En mayo de 2003, el IMCP emitió el Boletín C-12 Instrumentos financieros con características de pasivo, de capital o de ambos (C-12), de aplicación obligatoria para estados financieros de periodos que inicien el 1 de enero de 2004, auque se recomienda su aplicación anticipada. En el C-12 se reúne la normatividad que se encuentra en otros boletines emitidos por el IMCP respecto a la emisión de instrumentos financieros de deuda, de capital y combinados y se agregaron otras normas, para el reconocimiento contable de estos instrumentos. En consecuencia, el C-12 indica las diferencias básicas entre el pasivo y el capital contable, y establece las reglas para clasificar y valuar en el reconocimiento inicial, los componentes de pasivo y de capital de los instrumentos financieros combinados. El reconocimiento y valuación posterior de los componentes de pasivo y capital contable de los instrumentos financieros, queda sujeto a la normatividad previamente emitida en los boletines aplicables. Como la entidad no ha emitido instrumentos financieros con características de pasivo y capital, la administración de la Sociedad de Inversión y sus promovidas estima que este nuevo principio contable no tendrá efectos importantes en la situación financiera y resultados.

10. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

A la fecha de emisión, los presentes estados financieros no han sido aprobados por el Consejo de Administración y por la Comisión.

FONDO INMOBILIARIO POSADAS, S.A. DE C.V.
SOCIEDAD DE INVERSION DE CAPITALES
ESTADO DE VALUACION DE CARTERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2003
(en pesos)

	Emisora	Serie	Tipo de valor	Tasa al valuar	Tipo de tasa	Calificación o bursatilidad	Cantidad de títulos	Total de títulos de la emisión	Costo promedio unitario de adquisición	Costo total de adquisición
Inversiones permanentes en acciones empresas promovidas										
Empresas de servicios	Oaxaca	-	ES	-	-	-	11,296,500	11,296,500	1.004324	$11,345,341
	PIH	-	ES	-	-	-	289,860,137	289,860,137	1.000000	289,860,137
	PIH-2	-	ES	-	-	-	49,999	49,999	1.000000	49,999
Total cartera										$301,255,477

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado.

El presente estado de valuación de cartera, se formuló de conformidad con los Criterios de Contabilidad para Sociedades de Inversión, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores con fundamento en lo dispuesto por los artículos 76, 77 y 80 fracción I de la Ley de Sociedades de Inversión, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente encontrándose reflejadas todas las operaciones con valores efectuadas por la Sociedad de Inversión hasta la fecha arriba mencionada, las cuales se realizaron y valuaron con apego a sanas prácticas y a las disposiciones legales y administrativas aplicables.

El presente estado de valuación de cartera fue aprobado por el Consejo de Administración bajo la responsabilidad de los funcionarios que lo suscriben.

Fondo Inmobiliario Posadas, S.A. de C.V.
Sociedad de Inversión de Capitales
Director de Control Administrativo
L.C. Fernando López Vázquez
Rúbrica.

Operadora Financiera de Invers
Sociedad Operadora de Socie
Director de Inversiones
Lic. Francisco Javier Ma
Rúbrica.

(R.- 205491)