



**vamos por buen rumbo**

INFORME ANUAL 2004

## perfil del grupo



### revestimientos

#### Lamosa Revestimientos, S.A. de C.V.

Planta Benito Juárez  
Planta Tlaxcala  
Planta San Luis Potosí

#### General de Minerales, S.A. de C.V.

#### Lamosa USA Corp.

##### Productos

- Pisos
- Azulejos
- Zoclos
- Piezas especiales

### adhesivos

#### Crest, S.A. de C.V.

Planta Santa Catarina  
Planta Guadalajara  
Planta Morelia  
Planta Chihuahua  
Planta Tizayuca

#### Adhesivos de Jalisco, S.A. de C.V.

Planta Guadalajara  
Planta León  
Planta México

#### Industrias Niasa, S.A. de C.V.

Planta Distrito Federal  
Planta México  
Planta Guadalajara  
Planta Chihuahua  
Planta Navojoa  
Planta Torreón

##### Productos

- Adhesivos para la instalación de recubrimientos en pisos y muros
- Emboquilladores
- Junteadores
- Estucos
- Acabados texturizados

### sanitarios

#### Sanitarios Lamosa, S.A. de C.V.

Planta Monterrey  
Planta Benito Juárez

##### Productos

- Inodoros
- Lavabos de pared, de pedestal, de sobreponer y de empotrar
- Bidets de lujo
- Tazas de fluxómetro
- Mingitorios
- Bebederos

### inmobiliario

#### Grupo Inmobiliario Viber, S.A. de C.V.

#### Ladrillera Monterrey, S.A. de C.V.

##### Desarrollos

En la zona metropolitana de Monterrey

##### Productos

- Desarrollos habitacionales
- Desarrollos comerciales
- Parque de oficinas

## contenido

Datos financieros relevantes	2
Carta a los accionistas	4
Aprovechando oportunidades	6
Capitalizando las inversiones	8
Cerca de nuestros clientes	10
Creciendo y creando valor	12
Revestimientos	14
Adhesivos	15
Sanitarios	16
Inmobiliario	17
Desempeño financiero	18
Gobierno corporativo	19
Consejo de administración y funcionarios	20
Estados financieros	21

La nueva identidad corporativa de Grupo Lamosa es un aspecto más que refleja nuestro compromiso con la calidad y la innovación, así como nuestra visión de crear valor mediante la diferenciación. Esta imagen identificará próximamente a nuestra empresa y a todos nuestros productos.

**Los resultados alcanzados por Grupo Lamosa en el 2004 confirman la tendencia de crecimiento rentable y sostenido mostrada en los últimos años.**

**El plan de inversiones implementado en los distintos negocios, aunado al dinamismo que ha mostrado el sector de la vivienda y remodelación de obra, han permitido capitalizar las oportunidades presentadas en los distintos mercados donde se participa mejorando la posición competitiva del Grupo.**

## mercados



Grupo Lamosa cuenta con una larga trayectoria de liderazgo en México, a través de los negocios en que participa. Asimismo tiene una presencia relevante en la región del TLC, donde por más de 30 años ha venido efectuando ventas de exportación, principalmente muebles sanitarios y revestimientos cerámicos. También se cubren otros mercados como son Centroamérica y el Caribe.

# datos financieros relevantes

GRUPO LAMOSA S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS  
(Cifras expresadas en millones de pesos constantes al 31 de diciembre de 2004)

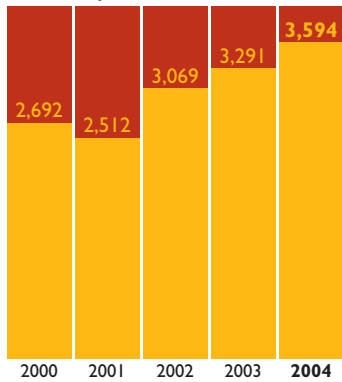
	2004	2003	VAR %
<b>RESULTADOS</b>			
Ventas Netas	3,594	3,291	9
Ventas Exportación (millones USD)	51	50	2
Exportaciones / Ventas Netas	17%	18%	
Utilidad de Operación	677	579	17
Utilidad de Operación / Ventas Netas	19%	18%	
Costo Integral de Financiamiento	29	144	-80
Utilidad Neta Consolidada <sup>(1)</sup>	425	212	101
<b>SITUACIÓN FINANCIERA</b>			
Activo Total	4,950	4,823	3
Pasivo Total	2,606	2,774	-6
Capital Contable	2,343	2,048	14
Valor Contable por Acción <sup>(2)</sup>	19.53	17.07	14
<b>FLUJO DE FONDOS</b>			
Flujo Neto de la Operación <sup>(3)</sup>	888	775	14
Inversiones	502	608	-17
<b>NÚMERO DE PERSONAL</b>			
Personal Total	2,843	3,251	-13

<sup>(1)</sup> Considera cargo por 161.1 millones de pesos, correspondiente a partida no recurrente derivada del proceso de actualización tecnológica y efecto favorable de 137.0 millones de pesos por concepto de impuestos diferidos.

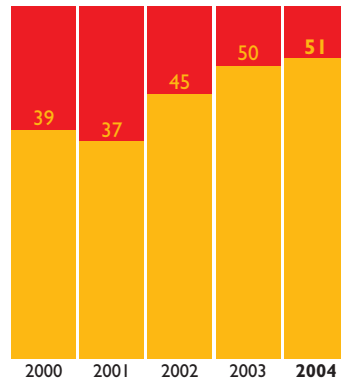
<sup>(2)</sup> Sobre un total de 120 millones de acciones.

<sup>(3)</sup> Corresponde a la suma de la Utilidad de Operación más la Depreciación y Amortización.

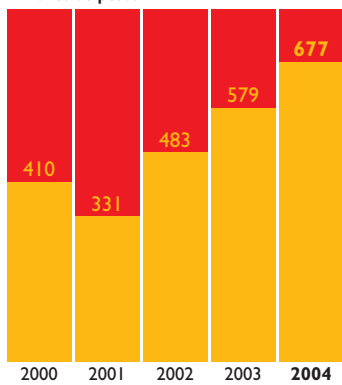
**Ventas Netas**  
millones de pesos



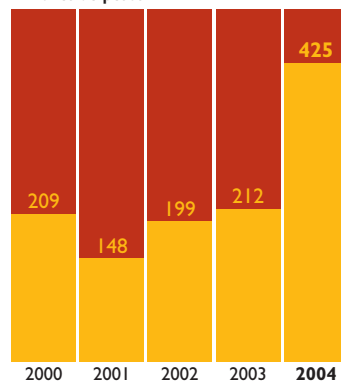
**Ventas de Exportación**  
millones de dólares



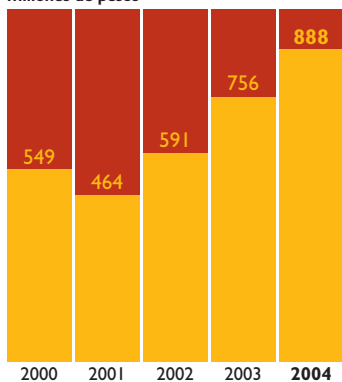
**Utilidad de Operación**  
millones de pesos



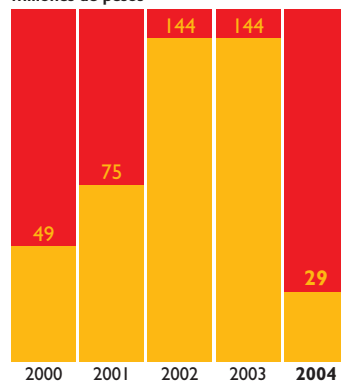
**Utilidad Neta Consolidada**  
millones de pesos



**Flujo Neto de Operación**  
millones de pesos



**Costo Integral de Financiamiento**  
millones de pesos



**8%**

(anual compuesto 2000-2004)  
**crecimiento rentable sostenido en ventas netas**

**19%**

**utilidad de operación a ventas al cierre del 2004**

**14%**

**crecimiento en el flujo neto de operación**

# carta a los accionistas



**Los resultados alcanzados por Grupo Lamosa durante el 2004 estuvieron fuertemente impulsados por el dinamismo que presentaron los sectores de la vivienda y remodelación de obra en nuestro país**

La recuperación de la actividad económica en nuestro país impulsada por un mercado interno más dinámico y por una mayor demanda de bienes mexicanos en el exterior, fueron factores importantes que permitieron ajustar durante el 2004 las expectativas de crecimiento económico, finalizando con un incremento real en el PIB del 4.4%.

El contexto económico anterior, aunado al programa de inversiones llevado a cabo en los distintos negocios del Grupo, permitió aprovechar las oportunidades que se presentaron en los diversos mercados donde se participa, consolidando el liderazgo y la preferencia de nuestros clientes.

De esta manera los ingresos de Grupo Lamosa al cierre del 2004 alcanzaron los \$3,593.5 millones de pesos, cifra que representó un 9% de crecimiento real en relación al año anterior. Asimismo la utilidad de operación se ubicó en \$676.8 millones de pesos, lo que implicó un crecimiento real del 17% con respecto al 2003 y una relación a ventas del 19%.

Los resultados alcanzados por Grupo Lamosa durante el 2004, estuvieron fuertemente impulsados por el dinamismo que presentaron los sectores de la vivienda y remodelación de obra en nuestro país, y han sido el fruto de los esfuerzos realizados en los años anteriores en todos y cada uno de los negocios del Grupo.

Durante el 2004 Grupo Lamosa continuó su proceso de reconversión tecnológica, poniendo en operación la nueva Planta de Revestimientos ubicada en el municipio de Benito Juárez, en el estado de Nuevo León. Esta planta, dedicada a la fabricación de muros cerámicos, permitió continuar con el compromiso permanente de ser cada vez más competitivos, a través de incrementos en la productividad, en los índices de calidad y en el grado de respuesta hacia los clientes.

El enorme esfuerzo que ha realizado Grupo Lamosa tendiente a contar con la tecnología más moderna y automatizada del mercado, le ha permitido la posibilidad de fabricar productos innovadores, cada vez más sofisticados y bellos, accediendo segmentos de lujo a los que anteriormente se tenía una presencia limitada.

Asimismo, durante el 2004 Grupo Lamosa continuó mostrando fortaleza en su estructura financiera y en su generación de flujo. Lo anterior permitió refinanciar parte importante de su deuda con mejores condiciones de costo y soportar las inversiones realizadas en el año con recursos internos de la compañía.

Un aspecto simbólico pero muy significativo, fue que durante el 2004 se tomó la decisión de dejar de fabricar la línea de ladrillería, objeto original del nacimiento de la empresa hace más de 115 años. Éste es un ejemplo que demuestra la transformación profunda de la compañía y su dinamismo actual.

Buscando ser consistentes con este compromiso permanente con la innovación, en este informe lanzamos la nueva imagen de Grupo Lamosa que próximamente habrá de identificar a la empresa y a todos sus productos.

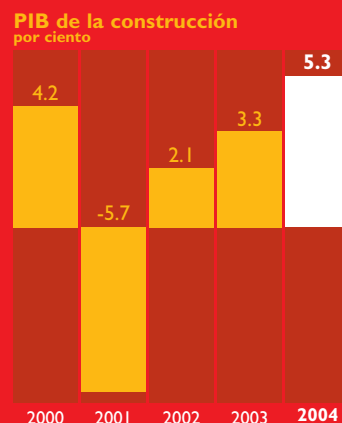
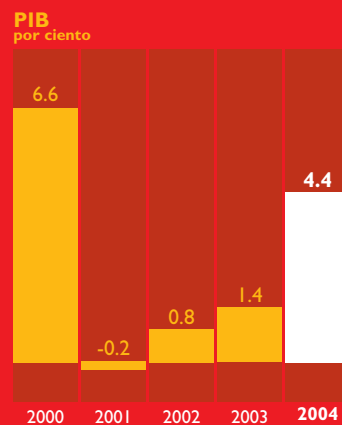
Para Grupo Lamosa el tener una visión clara del rumbo del Grupo, así como contar con personal de excelencia son factores clave que asegurarán continuar generando valor a nuestros accionistas, permitiendo que el Grupo continúe transformándose y creciendo de una manera rentable y sostenida.

Grupo Lamosa agradece una vez más la confianza depositada por sus accionistas, el esfuerzo de su personal y el apoyo constante de acreedores, proveedores, distribuidores, clientes y amigos.



**Ing. Federico Toussaint Elosúa**  
Presidente del Consejo de Administración

## Durante 2004 Grupo Lamosa continuó mostrando fortaleza en su estructura financiera y en su generación de flujo



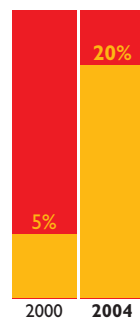
# aprovechando oportunidades en mercados de alto crecimiento



## revestimientos

El lanzamiento de productos de alto valor agregado ha permitido incrementar la participación en el segmento de lujo.

Mezcla participación lujo



## adhesivos

A través de productos como el Crestuoco Monocover, la empresa fortalece su liderazgo y su imagen de marca.

líder en lanzamiento de productos especializados



Desempeñándose dentro de la industria de la construcción, Grupo Lamosa ha sabido aprovechar la oportunidad que presentan sectores dinámicos y con alto potencial de crecimiento como el de la vivienda.

Todos los negocios del Grupo presentaron crecimientos superiores al de las industrias en donde participan, lo que confirma el acierto en la estrategia de negocio.



## sanitarios

La aceptación del Dual Flush ha sido tal que cada vez son más los sanitarios que se venden con este sistema.

**en el 2004 13%**  
de los sanitarios  
vendidos incluyeron  
el Dual Flush

## inmobiliario

Durante el año el negocio continúa consolidando sus operaciones comerciales con la construcción de su segundo centro comercial "Plaza Cumbres".

**70%** de avance  
en la construcción  
al cierre de 2004

# capitalizando las inversiones realizadas



## revestimientos

La reconversión tecnológica ha permitido ser más productivos y ofrecer productos de alta especificación y diseño, enfocados al segmento de lujo.

Unidades / empleado  
miles de m<sup>2</sup>



## adhesivos

En los últimos años se han invertido 32 millones de dólares en adquisiciones, tecnología y plantas nuevas.

Unidades / empleado  
toneladas



No solamente se requiere tener la capacidad para invertir, sino que también es importante saber en qué momento hacerlo. Las inversiones realizadas para transformar a Grupo Lamosa en una

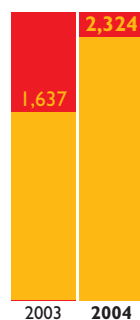
empresa con tecnología de punta a nivel mundial le han permitido elevar su competitividad y tener acceso a nuevos mercados, justo a tiempo para aprovechar las oportunidades de crecimiento.



## sanitarios

Gracias a las inversiones realizadas el negocio ha incrementado la productividad y su participación en los mercados internacionales.

Planta Benito Juárez  
Unidades / empleado  
piezas



## inmobiliario

El margen generado por la venta del terreno comercial en la zona Cumbres es un ejemplo del potencial de creación de valor en el mediano y largo plazo de la extensa reserva territorial.

utilidad de **88%**  
en venta de terreno por  
**10 millones** de dólares

# permaneciendo cerca de nuestros clientes



## revestimientos

La campaña de medios basada en los conceptos de belleza y durabilidad ha tenido éxito para posicionar las nuevas líneas de productos en el mercado.

**87** nuevas salas de exhibición en el 2004

## adhesivos

Los cursos de capacitación a instaladores han sido de gran importancia para mantenerse cerca de los clientes.

durante 2004 se ofrecieron **192** talleres a más de **5,000** participantes

Estar en contacto con los gustos y necesidades del consumidor y tener la capacidad para responder con soluciones innovadoras a sus demandas, han sido elementos importantes para ser una

opción fresca y distinta. Con productos de calidad, con alto grado de especialización y un servicio adecuado, se busca fortalecer el liderazgo y mantenerse en la preferencia de los clientes.



## sanitarios

Con líneas como Ambiance no solamente se ofrecen muebles sanitarios sino todo un concepto integral en decoración para el baño.

durante **2004** se lanzaron al mercado productos **“One Piece”** con sistema **Dual Flush**

## inmobiliario

La mayor disponibilidad de créditos para vivienda media ha favorecido la comercialización de casas y departamentos.

características distintivas:  
**seguridad y privacidad**

# creciendo rentablemente y creando valor



## revestimientos

El proceso de reconversión tecnológica implementado por el negocio ha dado la flexibilidad requerida para atender las necesidades de los clientes.

**+90%** de cumplimiento  
**Programa Entregas Puntuales**



## adhesivos

El indiscutible liderazgo, así como la solidez de este negocio, le permite buscar nuevas oportunidades de crecimiento fuera de nuestro país.

**crest** piso sobre piso  
mejor **adherencia** y  
**secado más rápido**

Los resultados obtenidos y la mayor capacidad de generación de flujo han permitido continuar con el programa de inversiones en todos los negocios del Grupo. Como una señal de que el

mercado está percibiendo los resultados favorables de la compañía, así como las buenas perspectivas, durante el año la acción de Lamosa tuvo un atractivo crecimiento del 113.6%.



## sanitarios

El negocio ha mejorado el nivel de servicio en tiempos de entrega, disponibilidad y variedad de productos.

**30% crecimiento**  
en el canal de  
mayoristas plomeros  
en Estados Unidos

## inmobiliario

Los desarrollos de departamentos en la zona Valle Oriente han permitido capitalizar de manera importante la plusvalía de la zona.

diseños exclusivos con  
**excelente ubicación**

# negocio revestimientos



Durante el 2004 el negocio de Revestimientos continuó mostrando un comportamiento favorable en sus resultados, incrementando su volumen de ventas en un 19% en comparación con el 2003. De nueva cuenta, este negocio presentó un crecimiento superior al de la industria, obteniendo avances en su participación de mercado.

El 2004 fue un año de consolidación de esfuerzos dirigidos a reconvertirse tecnológicamente, posicionar una imagen orientada a la innovación y ganar credibilidad y confianza en el mercado.

A principios del 2004 inició operaciones la Planta de Revestimientos ubicada en el municipio de Benito Juárez, en el estado de Nuevo León. Dicha planta dedicada a la fabricación de muros cerámicos es una de las más modernas, y cuenta con la tecnología disponible más avanzada del mercado. La operación de esta planta permitió impactar de una manera favorable la productividad y contribuir a la rentabilidad del negocio.



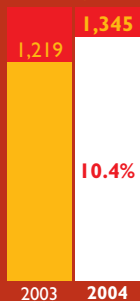
También en el 2004 se implementó la Fase I de la reconversión tecnológica de la Planta de Revestimientos ubicada en Tlaxcala, actualización que está estructurada en tres fases para concluir en el 2006. De igual manera, se inició la ampliación de la Planta de Revestimientos ubicada en San Luis Potosí, la cual arrancará durante el tercer trimestre del 2005 duplicando su capacidad actual, permitiendo fabricar productos de alto valor agregado, entre los cuales se encuentra el porcelanato esmaltado.



Durante el 2004, el Negocio de Revestimientos mantuvo un gran dinamismo en el desarrollo y lanzamiento de nuevos productos. Ejemplo de lo anterior fue el lanzamiento del producto especializado denominado "Antislip", antiderrapante que busca aumentar la seguridad al transitar en superficies brillantes o mojadas sin perder la belleza y apariencia original de los revestimientos cerámicos. Asimismo, se lanzaron productos rectificados y la nueva línea de gran lujo "Firenze".

El Negocio de Revestimientos logró durante el 2004 presentar al mercado una línea completa de productos, enriqueciendo su mezcla, con un alto valor agregado. Otro de los logros importantes alcanzados durante el 2004, fue el acceso que se tuvo a importantes espacios de exhibición de productos, en tiendas de acabados de reconocido prestigio, confirmando la confianza y credibilidad lograda en el mercado.

Ventas Totales  
millones de pesos



1. Control automatizado de la operación de los hornos en la Planta Benito Juárez 2. Movimentación automática guiada por láser de producto en proceso 3. Exhibición de ambientes y nuevas líneas de producto.



# negocio adhesivos

Los resultados alcanzados por el Negocio de Adhesivos fueron muy alentadores, obteniendo un crecimiento del 10% en su volumen de ventas en comparación al 2003. Este comportamiento le permitió crecer a un ritmo mayor que la industria, incrementando su participación de mercado y reafirmando su posición de líder en nuestro país.

El favorable desempeño del negocio ha sido sustentado en variables importantes como son los modelos de calidad y un programa continuo de investigación y desarrollo de nuevos productos.

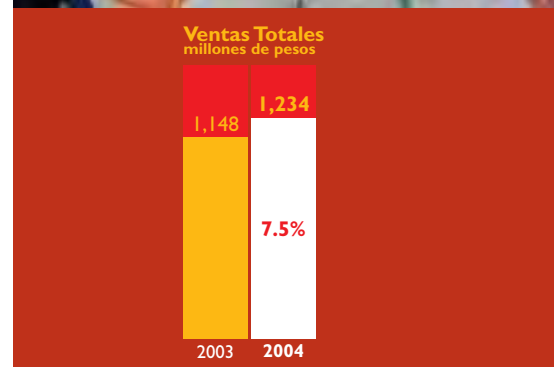
De esta manera, durante el 2004 se operaron 5 plantas bajo la certificación del sistema de aseguramiento de calidad ISO-9001-2000. Asimismo se llevó a cabo el lanzamiento de nuevos e innovadores productos al mercado como fueron: Junta Crest con sellador integrado; Crestuco Monocover, que en una sola aplicación permite cubrir imperfecciones y dar un acabado decorativo en un menor tiempo; y Crest Piso sobre Piso, con una nueva formulación, ofreciendo un secado más rápido y una mejor adherencia en su aplicación.

El Negocio de Adhesivos continuó consolidando esfuerzos y ganando posición competitiva durante el 2004. El valor de sus distintas marcas, al igual que la integración de productos nuevos especializados, han permitido asociar al negocio con una fuerte imagen de liderazgo tecnológico.

Durante el 2004, el Negocio de Adhesivos continuó con su programa de capacitación a instaladores, ofreciendo talleres y cursos especiales. Así, durante el 2004 se ofrecieron 192 talleres a más de 5,000 participantes.

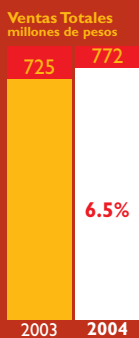
La preferencia de los productos del negocio, aunado a una mayor cercanía con los clientes a través de una importante cobertura nacional y un mayor nivel de servicio, han permitido que el atractivo de los productos se traduzca en una mayor presencia en distribuidores clave.

El crecimiento y la solidez que ha mostrado el Negocio de Adhesivos en los últimos años, han permitido iniciar la búsqueda de nuevas oportunidades fuera del país, las cuales se espera impacten de manera positiva los resultados en el mediano plazo.



1. Almacén de producto terminado en la Planta Santa Catarina 2. Producto sellador intensificador para uso sólo en interiores 3. El negocio continúa su programa de acercamiento al cliente, a través de cursos de capacitación a instaladores.

# negocio sanitarios



El Negocio de Sanitarios finalizó el año 2004 alcanzando un crecimiento en el mercado doméstico del 22% en su volumen de ventas respecto al año anterior. Este comportamiento favorable en el mercado nacional, el cual fue impulsado de manera importante por productos con el sistema “Dual Flush” y la introducción de la Línea “Ambiance”, le permitió al negocio superar el crecimiento de la industria en nuestro país, e incrementar su liderazgo y participación de mercado.

Durante el 2004, el Negocio de Sanitarios consolidó su imagen como un fabricante completo, con líneas de productos enfocadas a los distintos segmentos, incluyendo de manera importante productos de lujo de alto valor agregado.

Al igual que el Negocio de Revestimientos, uno de los logros alcanzados por el Negocio de Sanitarios fue el fortalecimiento de la red de distribución, incorporándose cadenas de tiendas de acabados y distribuidores muy relevantes localizados principalmente en el centro y norte de nuestro país, los cuales desplazan volúmenes importantes y cuentan con una participación significativa en el segmento de lujo.

El constante esfuerzo realizado por el Negocio de Sanitarios para ofrecer productos innovadores, de la más alta calidad y con el mejor desempeño hidráulico, permitió que se lanzara al mercado un sanitario “One Piece” con el sistema “Dual Flush”, el cual requiere de un diseño tecnológico y capacidades muy especiales para su adecuado funcionamiento.

El reconocimiento del mercado al empeño del Negocio de Sanitarios por ofrecer alternativas innovadoras encaminadas a preservar los recursos naturales, como es el caso del sistema “Dual Flush” en el ahorro en el consumo del agua, permitió que durante el 2004 se vendieran 125,000 muebles sanitarios con este sistema, cifra que representó un 13% del total de las ventas realizadas en el país.

En el mercado de exportación, el Negocio de Sanitarios obtuvo logros importantes. Durante el 2004 las ventas del negocio en el canal de mayoristas plomeros crecieron un 30%, permitiendo contar con un portafolio de clientes más equilibrado. Este esfuerzo obligó a mejorar el nivel de servicio en tiempos de entrega, disponibilidad y variedad de productos, representando un mayor nivel de complejidad que el negocio supo enfrentar adecuadamente.

Lo anterior resultó en una mejor mezcla de productos y en un avance en el posicionamiento de las marcas del Negocio de Sanitarios en los segmentos medio y alto.

1. Concepto integral de nuevas líneas de productos para el baño con lavabos, muebles y accesorios 2. Sala de exhibición con la línea de lujo Ambiance 3. Sanitario “One Piece” con el sistema Dual Flush integrado.

# negocio inmobiliario

Para el Negocio Inmobiliario el 2004 representó ser un año de intensa actividad en cuanto al desarrollo de nuevos proyectos, así como un año de consolidación de proyectos iniciados en años anteriores.

El centro comercial Galerías Valle Oriente presentó durante el 2004 avances importantes en su proceso de maduración, logrando su consolidación en la preferencia de los clientes. Así por ejemplo, durante el mes de diciembre de 2004 asistieron cerca de 640,000 visitantes, representando un incremento del 24% en relación a la asistencia lograda durante el mismo mes del 2003.

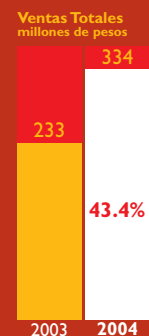
Otro de los logros alcanzados por el Negocio Inmobiliario al cierre del 2004, fue el avance del 70% obtenido en la construcción del nuevo centro comercial Plaza Cumbres, el cual abrirá sus puertas al público a finales del segundo trimestre del 2005.

Plaza Cumbres permitirá atender las necesidades de más de 90 mil hogares en una de las zonas de más alto potencial de crecimiento al poniente de la zona metropolitana de Monterrey. El edificio de este desarrollo contará con más de 20,000 metros cuadrados de piso rentable, los cuales serán ocupados por negocios líderes en su giro como son tiendas de especialidad, restaurantes, y otros espacios dedicados al entretenimiento familiar.

Durante el cuarto trimestre del año el Negocio Inmobiliario llevó a cabo la venta de un terreno localizado en la zona comercial de Cumbres. Esta operación permitirá consolidar el desarrollo comercial Plaza Cumbres con el inicio de una tienda Costco, contribuyendo con la estrategia de buscar la autosuficiencia financiera en el desarrollo de sus proyectos, reponer sus inventarios inmobiliarios, y buscar un portafolio balanceado de corto, mediano y largo plazo en la reserva territorial.

La disponibilidad de crédito para la vivienda media abrió durante el 2004 un área de oportunidad para el negocio, tomando la decisión de enfocarse a la construcción de este tipo de vivienda en el desarrollo habitacional Cumbres Providencia. Este desarrollo, el cual cuenta con las características distintivas del negocio en cuanto a seguridad y privacidad, presentó una gran aceptación por parte de los clientes.

También en la zona Valle Oriente se continuó con el desarrollo de departamentos en Privanzas, al igual que con el sexto y último sector residencial, los cuales han permitido capitalizar de manera importante la plusvalía de la zona.

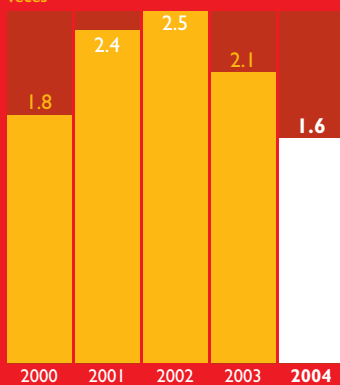


1. Interior del centro comercial Galerías Valle Oriente  
2. Avance de la construcción del nuevo centro comercial Plaza Cumbres, el cual tiene prevista su inauguración para el verano del 2005  
3. Diseños residenciales vanguardistas de alta tecnología inmobiliaria.

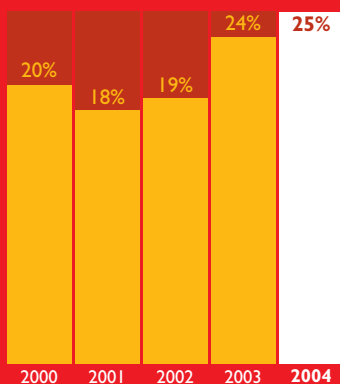
# desempeño financiero

**Lamosa cerró el año con una estructura financiera sólida y con una reducción real de la Deuda del 10.5%**

**Deuda / EBITDA**  
veces



**EBITDA / Ventas Netas**



Grupo Lamosa finalizó el año de 2004 confirmando la tendencia de crecimiento rentable y sostenido mostrada en los últimos años. Lo anterior como consecuencia de la implementación del programa de inversiones llevado a cabo, tendiente a asegurar la rentabilidad de los negocios en el largo plazo y aprovechar las oportunidades del mercado.

De esta manera, Grupo Lamosa cerró el año con una estructura financiera sólida, finalizando con una Deuda de \$1,439 millones de pesos, cifra que representó una reducción real del 10.5% comparado con \$1,608 millones de pesos al cierre del 2003. Asimismo la relación Deuda a Ebitda pasó de 2.1 veces al cierre de 2003, a una relación de 1.6 veces al cierre del 2004.

Durante el tercer trimestre del año, Grupo Lamosa firmó un crédito sindicado por un monto total de \$65 millones de dólares, el cual fue utilizado para refinanciar deuda, reduciendo significativamente el costo financiero y mejorando el perfil de la deuda del Grupo.

Este crédito representó un cambio radical en la forma en que tradicionalmente se financiaban las empresas del Grupo, constituyendo un parteaguas al migrar de ser una empresa financiada con base en activos a una con base en flujos. Esto le proporciona al Grupo mejores condiciones y mayor flexibilidad para acceder a los mercados cuando los proyectos de crecimiento así lo requieran.

Grupo Lamosa continuó mostrando durante todo el año su capacidad generadora de recursos, finalizando el año con un EBITDA de \$888 millones de pesos, cifra que representó un crecimiento real del 14% en comparación a la obtenida durante el 2003, y representó una relación a ventas del 25% en comparación al 24% alcanzado en el 2003. Asimismo la relación EBITDA a Gastos Financieros Netos pasó de 6.6 a 7.5 veces al cierre del 2004.

Durante el 2004 se continuó con el programa de Relación con Inversionistas, enfocado principalmente a incrementar el nivel de bursatilidad de la acción. A través de las actividades contenidas en dicho programa, se intensificó el nivel de información al público inversionista mediante la publicación de informes trimestrales y un mayor acercamiento a la comunidad financiera. Este esfuerzo permitirá gradualmente incrementar la operatividad y liquidez de la acción en la Bolsa Mexicana de Valores, en beneficio de los accionistas actuales y potenciales.

Durante el 2004 no se registraron operaciones de compra-venta con acciones representativas del capital social de Grupo Lamosa S.A. de C.V.

# gobierno corporativo

Grupo Lamosa ha realizado un importante esfuerzo por contar con un Gobierno Corporativo de calidad, el cual ha permitido institucionalizar la administración de la compañía y ofrecer un alto grado de transparencia a sus accionistas.

La incorporación de consejeros independientes, al igual que la implementación de órganos intermedios del Consejo de Administración, como son los comités de auditoría y el de compensaciones, son tan sólo algunas de las actividades que se han llevado por contar con mejores prácticas corporativas.

*Miembros de Comité de Auditoría:*

Ing. Max Michel Suberville

Ing. José Manuel Valverde Valdes

Ing. Armando Garza Sada

Ing. Francisco Javier Fernández Carbajal

*Miembros de Comité de Compensaciones:*

Lic. Eduardo Elizondo Barragán

Ing. Bernardo Elosúa Robles

Lic. Eugenio Garza Herrera

Grupo Lamosa muestra hoy en día un alto grado de adhesión al Código de Mejores Prácticas Corporativas, y de igual manera un mayor apego a las prácticas recomendadas por la Bolsa Mexicana de Valores.

Para Grupo Lamosa resulta de vital importancia contar con un buen Gobierno Corporativo, para asegurar que las prácticas de administración estén orientadas y coadyuven a maximizar la creación de valor para los accionistas.



**Administración  
institucional de la  
compañía**

1. Edificio de la Bolsa Mexicana de Valores en la Ciudad de México.

# consejo de administración y funcionarios



## consejo de administración

<b>Ing. Federico Toussaint Elosúa</b> PRESIDENTE	P
<b>Ing. Max Michel Suberville</b> CONSEJERO Comité Auditoría	I
<b>Lic. Eduardo Elizondo Barragán</b> CONSEJERO Comité de Compensaciones	P
<b>Lic. José Alfonso Rubio Elosúa</b> CONSEJERO	P
<b>Ing. Bernardo Elosúa Robles</b> CONSEJERO Comité de Compensaciones	P
<b>Ing. Antonio Elosúa González</b> CONSEJERO	P
<b>Ing. Juan Miguel Rubio Elosúa</b> CONSEJERO	P
<b>Ing. Guillermo Barragán Elosúa</b> CONSEJERO	P
<b>Sr. Javier Saavedra Valdes</b> CONSEJERO	P

<b>Ing. José Manuel Valverde Valdes</b> CONSEJERO Comité Auditoría	P
<b>Lic. Eugenio Garza Herrera</b> CONSEJERO Comité de Compensaciones	I
<b>Ing. Armando Garza Sada</b> CONSEJERO Comité Auditoría	I
<b>Ing. Francisco Javier Fernández Carbajal</b> CONSEJERO Comité Auditoría	I
<b>Ing. Eduardo Padilla Silva</b> CONSEJERO	I
<b>Lic. Luis Francisco González Parás</b> SECRETARIO	
<b>C.P. Carlos Zambrano Plant</b> COMISARIO	
P (PATRIMONIAL) I (INDEPENDIENTE)	

## funcionarios

<b>Ing. Federico Toussaint Elosúa</b> DIRECTOR GENERAL
<b>Ing. Sergio Narváez Garza</b> DIRECTOR REVESTIMIENTOS
<b>Ing. Jorge Manuel Aldape Luengas</b> DIRECTOR ADHESIVOS
<b>Ing. Arturo Martínez Martínez</b> DIRECTOR SANITARIOS
<b>C.P. Enrique Álvarez-Tostado Ascorve</b> DIRECTOR INMOBILIARIO
<b>Ing. Julio Rafael Vargas Quintanilla</b> DIRECTOR RECURSOS HUMANOS
<b>Ing. Tomás Luis Garza de la Garza</b> DIRECTOR ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS

I. IZQUIERDA A DERECHA: Ing. Julio Rafael Vargas Quintanilla, Ing. Tomás Luis Garza de la Garza, C.P. Enrique Álvarez-Tostado Ascorve, Ing. Federico Toussaint Elosúa, Ing. Arturo Martínez Martínez, Ing. Jorge Manuel Aldape Luengas e Ing. Sergio Narváez Garza.

# estados financieros

## contenido

<b>Informe del comisario</b>	<b>22</b>
<b>Dictamen de los auditores</b>	<b>23</b>
<b>Balances generales consolidados</b>	<b>24</b>
<b>Estados consolidados de resultados</b>	<b>25</b>
<b>Estados consolidados de variaciones en el capital contable</b>	<b>26</b>
<b>Estados consolidados de cambios en la situación financiera</b>	<b>27</b>
<b>Notas a los estados financieros consolidados</b>	<b>28</b>

# informe del comisario

A la H. Asamblea General Ordinaria de  
Accionistas del Grupo Lamosa, S.A. de C.V.

La Asamblea General Ordinaria de Accionistas del Grupo Lamosa S.A. de C.V., celebrada el 29 de marzo de 2004, tuvo a bien nombrarme Comisario de la Sociedad, por lo que basado en los estatutos del Grupo y apegado a las disposiciones de la Ley General de Sociedades Mercantiles, me corresponde informar a Ustedes, a continuación, sobre las actividades de la Sociedad, en lo que se refiere a sus operaciones y al informe de los administradores, relacionados al ejercicio fiscal 2004:

1. Me he mantenido informado del desempeño y de las actividades de la Sociedad a través de la información contable mensual que se me proporciona y a mi asistencia y participación en la mayoría de las sesiones del Consejo de Administración.
2. Mensualmente en el transcurso del ejercicio social, procedí a revisar y analizar los estados financieros del Grupo Lamosa S.A. de C.V., elaborados por la empresa.
3. He asistido y participado en todas las reuniones del Comité de Auditoría del Consejo de Administración donde se han conocido, analizado y sugerido políticas, programas y planes, así como los resultados de las auditorías internas y externas que se practican en la Sociedad; también se conocen y analizan las acciones de corrección que se consideran necesarias.
4. Los estados financieros de la Empresa elaborados al 31 de diciembre del 2004, dictaminados por el auditor externo Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., miembro de Deloitte Touche Tohmatsu, consolidan los estados financieros de las empresas del Grupo, auditados por el Despacho de referencia. Los he revisado y analizado al igual que el Informe de Actividades que elabora y presenta la administración, relacionado con el periodo comprendido del primero de enero al treinta y uno de diciembre del 2004.

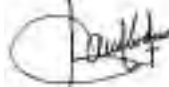
En mi opinión como Comisario de la Sociedad, los estados financieros consolidados del Grupo Lamosa, S.A. de C.V. y subsidiarias auditados y dictaminados por el despacho de contadores antes descrito, presentan razonablemente la situación financiera de la empresa, al treinta y uno de diciembre del 2004, en su balance general, en el resultado de sus operaciones, en los cambios de situación financiera y las variaciones en el capital contable, por el ejercicio anual terminado en esa fecha.

Los criterios y políticas contables y de información que la Sociedad ha seguido, se han apegado a los boletines publicados por el Instituto Mexicano de Contadores y a los principios de contabilidad generalmente aceptados en México.

Destaco también, que la actuación del Consejo de Administración, se ha ajustado plenamente a los estatutos de la Sociedad y a las disposiciones de la Ley.

Recomiendo a esta Honorable Asamblea, la aprobación de dichos Estados Financieros y al informe de los Administradores, en base a las anteriores consideraciones.

Atentamente,



**Carlos Zambrano Plant**

COMISARIO

Monterrey, N.L., Marzo 1, 2005



# dictamen de los auditores independientes

Al Consejo de Administración y Accionistas de  
Grupo Lamosa, S.A. de C.V.

Hemos examinado los balances generales consolidados de Grupo Lamosa, S.A. de C.V. y subsidiarias al 31 de diciembre de 2004 y 2003 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. 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 Grupo Lamosa, 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 los años que terminaron en esas fechas, 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. Fernando Cerda Martínez**  
21 de febrero de 2005

Galaz, Yamazaki,  
Ruiz Urquiza, S.C.  
Lázaro Cárdenas 2321, Pte., PB  
Residencial San Agustín  
66260 Garza García, N.L.  
México

Tel: +52(81) 8133 7300  
Fax: +52(81) 8133 7383  
[www.deloitte.com.mx](http://www.deloitte.com.mx)

# balances generales consolidados

Al 31 de diciembre de 2004 y 2003  
(En miles de pesos de poder adquisitivo del 31 de diciembre de 2004)

<b>ACTIVO</b>	<b>2004</b>	<b>2003</b>
<b>Activo circulante:</b>		
Efectivo e inversiones temporales	\$ 94,639	\$ 137,694
Clientes (incluye \$14,680 y \$15,754 de estimación para saldos de cobro dudoso en 2004 y 2003, respectivamente)	630,506	556,386
Otras cuentas por cobrar, Neto	185,929	116,528
Inventarios, Neto	411,250	390,991
Activo circulante	1,322,324	1,201,599
Inventarios Inmobiliarios	1,188,545	1,091,962
Inmuebles, maquinaria y equipo, Neto	2,278,756	2,344,180
Exceso del costo sobre el valor contable de acciones de subsidiarias	59,881	66,012
Otros activos	100,269	119,233
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 4,949,775</b>	<b>\$ 4,822,986</b>
<b>PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</b>		
<b>Pasivo circulante:</b>		
Instituciones de crédito		\$ 115,754
Porción circulante del pasivo a largo plazo	\$ 262,185	116,982
Cuentas por pagar a proveedores	411,964	370,080
Otras cuentas por pagar y gastos acumulados	253,467	218,175
Impuesto sobre la renta y participación de los trabajadores en la utilidad	70,905	38,558
Pasivo circulante	998,521	859,549
Deuda a largo plazo	1,177,148	1,376,150
Obligaciones laborales al retiro	86,791	87,424
Otros pasivos a largo plazo	14,487	13,786
Impuesto sobre la renta diferido	329,470	437,578
Pasivo total	2,606,417	2,774,487
<b>Capital contable:</b>		
Capital social	299,768	299,768
Utilidades retenidas	2,851,655	2,459,404
Insuficiencia en la actualización del capital contable	(502,070)	(515,726)
Efecto inicial acumulado de impuesto sobre la renta diferido	(336,806)	(336,806)
Total capital contable mayoritario	2,312,547	1,906,640
Derechos fideicomisarios de terceros	30,811	141,859
Total capital contable	2,343,358	2,048,499
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 4,949,775</b>	<b>\$ 4,822,986</b>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Ing. Federico Toussaint Elosúa  
Director General

Ing. Tomás Garza de la Garza  
Director de Finanzas

# estados consolidados de resultados

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

	2004	2003
Ventas netas	\$ 3,593,598	\$ 3,290,625
Costos y gastos:		
Costo de ventas	2,130,212	2,069,745
Gastos de operación	786,505	641,821
	2,916,717	2,711,566
<b>Utilidad de operación</b>	<b>676,881</b>	<b>579,059</b>
Costo integral de financiamiento:		
Gastos financieros	125,277	123,955
Productos financieros	(7,299)	(7,253)
Ganancia por posición monetaria	(24,725)	(46,932)
(Ganancia) pérdida cambiaria, neta	(63,838)	74,516
	29,415	144,286
<b>Utilidad después de financiamiento</b>	<b>647,466</b>	<b>434,773</b>
Otros gastos, Neto	180,086	75,484
<b>Utilidad antes de impuesto sobre la renta y participación de los trabajadores en las utilidades</b>	<b>467,380</b>	<b>359,289</b>
Impuesto sobre la renta	23,048	120,183
Participación de los trabajadores en la utilidad	19,385	27,538
<b>Utilidad neta consolidada</b>	<b>\$ 424,947</b>	<b>\$ 211,568</b>
<b>Utilidad por acción (Basada en 120,000,000 de acciones en circulación para 2004 y 2003)</b>	<b>3.54</b>	<b>1.76</b>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

# estados consolidados de variaciones en el capital contable

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

	CAPITAL SOCIAL	UTILIDADES RETENIDAS	INSUFICIENCIA EN LA ACTUALIZACIÓN DEL CAPITAL CONTABLE	EFFECTO INICIAL ACUMULADO DE IMPUESTO SOBRE LA RENTA DIFERIDO	DERECHOS FIDEICOMISARIOS DE TERCEROS	TOTAL CAPITAL CONTABLE
Saldos al 1o. de enero de 2003	\$ 299,768	\$ 2,279,386	\$ (573,720)	\$ (336,806)	\$ 141,859	\$ 1,810,487
Utilidad integral		211,568	57,994			269,562
Pago de dividendos		(31,550)				(31,550)
Saldos al 31 de diciembre de 2003	299,768	2,459,404	(515,726)	(336,806)	141,859	2,048,499
Utilidad integral		424,947	13,656			438,603
Pago de dividendos		(32,696)				(32,696)
Aportaciones de fideicomitente					30,811	30,811
Transmisión de derechos a fideicomisarios					(141,859)	(141,859)
Saldos al 31 de diciembre de 2004	\$ 299,768	\$ 2,851,655	\$ (502,070)	\$ (336,806)	\$ 30,811	\$ 2,343,358

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

# estados consolidados de cambios en la situación financiera

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

	2004	2003
<b>Operación:</b>		
Utilidad neta	\$ 424,947	\$ 211,568
Partidas aplicadas a resultados que no requirieron (generaron) recursos:		
Depreciación y amortización	216,837	200,946
Primas de antigüedad, neto	5,880	9,544
Reserva para cuentas incobrables	12,880	4,140
Impuestos diferidos	(84,621)	24,443
Pérdida por deterioro de activos fijos	161,080	29,070
Baja de valor de inventarios	9,606	2,047
	746,609	481,758
<b>Cambios en activos y pasivos de operación:</b>		
Clientes	(87,000)	(24,668)
Otras cuentas por cobrar	(69,401)	33,588
Inventarios	(143,130)	(291,554)
Proveedores	41,884	35,691
Otros	34,928	17,564
Recursos generados por la operación	523,890	252,379
<b>Financiamiento:</b>		
Financiamiento de pasivos bancarios y otros	1,939,523	454,560
Pagos de pasivos bancarios	(2,024,169)	(273,462)
Amortización en términos reales	(71,121)	(24,257)
Derechos fideicomisarios de terceros	(111,048)	(3,880)
Dividendos pagados	(32,696)	(31,550)
Recursos (aplicados a) generados por actividades de financiamiento	(299,511)	121,411
<b>Inversión:</b>		
Adquisición de inmuebles, maquinaria y equipo	(267,270)	(391,843)
Venta de inmuebles, maquinaria y equipo	10,498	19,000
Inversión en otros activos	(10,662)	(1,764)
Recursos utilizados en actividades de inversión	(267,434)	(374,607)
<b>Efectivo e Inversiones Temporales:</b>		
Disminución del año	(43,055)	(817)
Saldo al inicio del año	137,694	138,511
Saldo al final del año	\$ 94,639	\$ 137,694

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

# notas a los estados financieros consolidados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2004 y 2003  
(Miles de pesos de poder adquisitivo del 31 de diciembre de 2004)

## 1. OPERACIONES

Grupo Lamosa, S.A. de C.V. y sus subsidiarias (la "Compañía") se dedican a la fabricación y venta de productos cerámicos para revestimientos de muros y pisos, de sanitarios, adhesivos para revestimientos cerámicos, así como al desarrollo de proyectos inmobiliarios.

## 2. BASES DE PRESENTACIÓN

- a) **Bases de presentación** – Para formular los estados financieros consolidados se consideran los estados financieros de Grupo Lamosa, S.A. de C.V. ("Glasa") y los de las empresas en las que mantiene control. En 2004 y 2003 la tenencia del capital social de las subsidiarias es del 100%. Para fines de la consolidación se eliminan todos los saldos y transacciones importantes entre compañías afiliadas.

Las empresas consolidadas, agrupadas por tipo de actividad, son las siguientes:

### **Negocio Revestimientos:**

Lamosa Revestimientos, S.A. de C.V.  
Mercantil de Pisos y Baños, S.A. de C.V.<sup>(1)</sup>  
Lamosa USA Inc.  
General de Minerales, S.A. de C.V.

### **Negocio Sanitarios:**

Sanitarios Lamosa, S.A. de C.V.

### **Negocio Adhesivos:**

Crest, S.A. de C.V.  
Proyoso, S.A. de C.V.  
Adhesivos de Jalisco, S.A. de C.V.  
Industrias Niasa, S.A. de C.V.  
Sanitarios Azteca, S.A. de C.V.  
Construmaquilas, S.A. de C.V.  
Tecnocreto, S.A.  
Servicios de Administración de Adhesivos, S.A. de C.V.<sup>(2)</sup>  
Servicios Industriales de Adhesivos, S.A. de C.V.<sup>(2)</sup>

### **Negocio Inmobiliario:**

Grupo Inmobiliario Viber, S.A. de C.V.  
Fideicomisos de actividades empresariales para el desarrollo de inmuebles

### **Corporativo y otros:**

Servicios Administrativos Lamosa, S.A. de C.V.

<sup>(1)</sup> En el mes julio de 2004, la Compañía reactivó sus operaciones.

<sup>(2)</sup> Compañías constituidas en el mes de julio de 2004.

- b) **Utilidad integral** – La utilidad integral que se presenta en los estados de variaciones en el capital contable adjuntos, se integra por la utilidad neta del ejercicio más otras partidas que representan una ganancia o pérdida del mismo período, que de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados en México se presentan directamente en el capital contable, sin afectar el estado de resultados. En 2004 y 2003, la otra partida de utilidad integral está representada por la insuficiencia en la actualización del capital contable.
- c) **Reclasificaciones** – Se han hecho ciertas reclasificaciones a los estados financieros y sus notas de 2003 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 valorar algunas de las partidas de los estados financieros y para efectuar las revelaciones que se requieren en los mismos. Aun y 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 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 del año anterior que se presentan, también han sido actualizados en términos del mismo poder adquisitivo y sus cifras difieren de las originalmente presentadas que estaban en pesos de poder adquisitivo del cierre del año. Consecuentemente, las cifras de los estados financieros adjuntos son comparables, al estar todas expresadas en pesos constantes.
- b) **Inversiones temporales** – Se valúan a su costo de adquisición, más rendimientos devengados a su valor de realización estimado, el que sea menor.
- c) **Inventarios y costo de ventas** – Los inventarios se valúan al precio de la última compra efectuada durante el año o al último costo de producción, siempre y cuando no excedan al valor neto de realización. El costo de ventas se actualiza a costos de reposición de cada mes.

- d) **Inventarios inmobiliarios** – Los inventarios inmobiliarios se integran principalmente del costo de adquisición de terrenos, licencias e impuestos, materiales y gastos directos e indirectos que se incurren en la actividad del negocio inmobiliario de la Compañía. Se actualizan aplicando el índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) sin exceder a su valor de mercado.

Se capitaliza el costo integral de financiamiento incurrido por créditos relacionados con el proceso de construcción. En el caso del costo integral de financiamiento, expresamente acordado o implícito, de adeudos por la adquisición de terrenos inmobiliarios, solo se capitaliza durante el período de desarrollo de los mismos.

- e) **Inmuebles, maquinaria y equipo** – Se registran al costo de adquisición y se actualizan mediante factores derivados del INPC. En el caso de activos fijos de origen extranjero, su costo de adquisición se actualiza con la inflación del país de origen y se considera la fluctuación del peso mexicano con relación a dicha moneda. La depreciación se calcula conforme al método de línea recta con base en la vida útil remanente de los activos como sigue:

	AÑOS PROMEDIO	
	2004	2003
Edificios y mejoras	21	16
Maquinaria y equipo	8	10
Equipo de transporte	4	3
Equipo de cómputo	3	3
Mobiliario y equipo	3	3

El costo integral de financiamiento incurrido durante el período de construcción e instalación de los inmuebles, maquinaria y equipo, se capitaliza y actualiza aplicando el INPC.

- f) **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 período si es que están combinados con un historial o proyección de pérdidas, depreciaciones y amortizaciones cargadas a resultados que en términos porcentuales, en relación con los ingresos, sean substancialmente superiores a las de ejercicios anteriores, efectos de obsolescencia, reducción en la demanda de los productos que se fabrican, competencia, cierre definitivo de plantas y otros factores económicos y legales.

- g) **Instrumentos financieros** – Los activos y pasivos financieros que resultan de cualquier tipo de instrumento financiero, excepto por las inversiones en instrumentos financieros conservados a su vencimiento, se valúan a su valor razonable y se presentan en el balance general. Los efectos de la valuación de un activo financiero o pasivo financiero se reconocen en los resultados del período al que corresponden. Las inversiones en instrumentos financieros que son conservados a su vencimiento se valúan a su costo de adquisición. Los costos y rendimientos de los instrumentos financieros se reconocen en los resultados del ejercicio en que se devengan.

Los instrumentos financieros derivados con fines de cobertura, se valúan utilizando el mismo criterio de valuación de los activos o pasivos cubiertos, y los efectos de su valuación se reconocen en los resultados, netos de los costos, gastos o ingresos provenientes de los activos o pasivos cuyos riesgos están siendo cubiertos.

- h) **Otros activos** – Son actualizados utilizando factores derivados del INPC. El valor actualizado de estos activos se aplica a los costos y gastos de los períodos beneficiados en función a la vida útil esperada de los mismos.
- i) **Exceso del costo sobre el valor contable de acciones de subsidiaria** – Se reexpresa aplicando el INPC y se amortiza en línea recta, en 20 años.
- j) **Exceso del valor contable sobre el costo de acciones de subsidiarias** – Se reexpresa aplicando factores derivados del INPC, y se amortiza en el plazo en que las empresas adquiridas se integran a las operaciones de la compañía, sin exceder de cinco años.
- k) **Gastos de mantenimiento y reparación** – Los gastos de mantenimiento y reparación se registran directamente en los costos del ejercicio en que se efectúan.
- l) **Obligaciones laborales al retiro** – El pasivo por primas de antigüedad y planes de pensiones, 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 está reconociendo el pasivo que a valor presente, se estima cubrirá la obligación por estos beneficios 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.
- m) **Impuesto sobre la renta, impuesto al activo y participación de los trabajadores en la utilidad** – 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, 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 pagado que se espera recuperar, se registra como un anticipo de impuesto sobre la renta y se presenta en el balance general disminuyendo el pasivo por ISR diferido.

- n) **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 del ejercicio, excepto en el caso de financiamientos para la construcción de activos fijos, por los que se capitaliza el costo integral de financiamiento durante la construcción de los mismos (Véase Nota 7).
- o) **Insuficiencia en la actualización del capital contable** – Es un renglón del capital contable que refleja los efectos acumulados del resultado por tenencia de activos no monetarios y de la ganancia o pérdida monetaria inicial. El efecto acumulado del resultado por tenencia de activos no monetarios representa el incremento en el valor de los activos no monetarios por encima (o por debajo) de la inflación.
- p) **Reconocimiento de ingresos** – Los ingresos se reconocen en el período en el que se transfieren los riesgos y beneficios de los inventarios a los clientes que los adquieren, lo cual generalmente ocurre cuando se entregan dichos inventarios en cumplimiento de sus pedidos y a la transferencia de la propiedad de los bienes inmobiliarios.
- q) **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 ganancia (pérdida) se origina de mantener una posición monetaria pasiva (activa) neta, respectivamente.
- r) **Utilidad por acción** – Se calcula dividiendo la utilidad neta, entre el promedio ponderado de acciones en circulación durante cada periodo.

#### 4. OTRAS CUENTAS POR COBRAR, NETO

	2004	2003
Impuestos por recuperar	\$ 90,181	\$ 56,526
Otras	95,748	60,002
	\$ 185,929	\$ 116,528

#### 5. INVENTARIOS, NETO

	2004	2003
Productos terminados	\$ 233,893	\$ 232,940
Productos en proceso	37,335	31,689
Materias primas	78,510	55,021
Accesorios y refacciones	62,628	62,307
Mercancías en tránsito	3,724	6,669
Anticipos a proveedores	1,575	3,690
Reserva para inventarios obsoletos	(6,415)	(1,325)
	\$ 411,250	\$ 390,991

#### 6. INVENTARIOS INMOBILIARIOS

	2004	2003
Terrenos en urbanización para venta	\$ 118,926	\$ 117,965
Terrenos en breña	44,913	47,244
Urbanización en proceso	128,358	119,896
Construcción en proceso	303,532	117,756
Locales comerciales para venta	592,816	689,101
	\$ 1,188,545	\$ 1,091,962

Al 31 de diciembre de 2004 y 2003 los terrenos en urbanización incluyen un costo integral de financiamiento capitalizado de \$582 y \$4,109, respectivamente.

#### 7. INMUEBLES, MAQUINARIA Y EQUIPO, NETO

	2004	2003
Terrenos	\$ 569,412	\$ 556,089
Edificios	695,302	633,706
Maquinaria y equipo	1,719,484	1,875,249
Equipo de transporte	50,169	49,137
Equipo de oficina	49,329	45,334
Equipo de cómputo	39,252	38,693
Inversiones en proceso	186,698	280,252
	3,309,646	3,478,460
Depreciación acumulada	(1,030,890)	(1,134,280)
	\$ 2,278,756	\$ 2,344,180

El costo integral de financiamiento capitalizado pendiente de amortizar al 31 de diciembre de 2004 y 2003, asciende a \$37,924 y \$34,727, respectivamente.



**8. OTROS ACTIVOS**

	<b>2004</b>	<b>2003</b>
Adquisición sobre derechos de marca registrada	\$ 55,798	\$ 75,152
Gastos preoperativos	21,607	31,768
Pensiones por amortizar (Nota 10)	3,404	3,516
Otros	19,460	8,797
	<b>\$ 100,269</b>	<b>\$ 119,233</b>

**9. DEUDA A LARGO PLAZO**

a) El pasivo a largo plazo se integra como sigue:

	<b>2004</b>	<b>2003</b>
Préstamos bancarios con garantía específica, denominados en dólares norteamericanos y con tasa de interés variable basada en LIBOR más una sobretasa entre 2.6% y 3.25%, con vencimiento del principal en varias fechas hasta 2009		\$ 436,274
Préstamos bancarios sin garantía específica, denominados en dólares norteamericanos y con tasa de interés variable basada en LIBOR más una sobretasa entre 0.625% y 4.2%, con vencimiento del principal en varias fechas hasta 2011	\$ 1,208,979	492,652
Préstamos bancarios sin garantía específica, denominados en dólares norteamericanos y con tasa de interés fija de 4.51% y con vencimiento del principal en varias fechas hasta 2009	67,627	85,862
Préstamos bancarios con garantía específica, denominados en moneda nacional y con tasa de interés variable basada en TIIE más una sobretasa entre 2% y 4%, con vencimiento del principal en varias fechas hasta 2009		170,814
Préstamos bancarios sin garantía específica, denominados en moneda nacional y con tasa de interés variable basada en TIIE más una sobretasa del 3%, con vencimiento del principal en varias fechas hasta 2008		52,595
Préstamos bancarios sin garantía específica, denominados en Unidades de Inversión (UDIS), con tasa de interés fija del 9.25% y con vencimiento del principal en 2006	141,389	141,039
Documentos por pagar a personas morales sin garantía específica, denominada en dólares norteamericanos y con tasa de interés fija del 10% y con vencimiento del principal en varias fechas hasta 2008	14,426	20,441
Arrendamiento financiero, denominados en moneda nacional y con tasa de interés variable basada en TIIE más una sobretasa entre 3.25% y 5%, con vencimiento del principal en varias fechas hasta 2008	6,912	4,800
Arrendamiento financiero, denominados en dólares norteamericanos y con tasa de interés variable basada en LIBOR más una sobretasa entre 2.06% y 2.7%, con vencimiento del principal en varias fechas hasta 2010		83,916
Otros documentos por pagar en dólares norteamericanos		4,739
Total de préstamos	1,439,333	1,493,132
Porción circulante	(262,185)	(116,982)
	<b>\$ 1,177,148</b>	<b>\$ 1,376,150</b>

Al 31 de diciembre de 2004, la tasa de interés TIIE y LIBOR fue de 8.93% y 2.49%, respectivamente.

b) Los vencimientos del pasivo a largo plazo al 31 de diciembre de 2004 son como sigue:

<b>AÑO</b>	<b>IMPORTE</b>
2006	\$ 351,813
2007	439,885
2008	207,088
2009 y años posteriores	178,362
	<b>\$ 1,177,148</b>

c) En las cláusulas de algunos de los contratos de crédito a largo plazo de la Compañía y sus subsidiarias se establecen determinadas restricciones así como la obligación de mantener algunos indicadores financieros; dichas cláusulas han sido cumplidas al 31 de diciembre de 2004, excepto por lo que respecta a una restricción en un crédito bancario, por la cual se obtuvo la dispensa correspondiente.

d) La compañía utiliza swaps de tasa de interés ("swaps de intereses"), contratos de forward de tipo de cambio ("contratos de forward") y swaps de moneda, con la finalidad de administrar su exposición a fluctuaciones de tasas de interés y tipo de cambio. La Compañía documenta formalmente la relación entre los instrumentos de cobertura y las partidas cubiertas, así como los objetivos de administración de riesgos y su estrategia para celebrar diversas transacciones de instrumentos derivados. La Compañía tiene definida la política de no celebrar contratos de instrumentos derivados con fines especulativos.

Los swaps de intereses celebrados por la Compañía convierten efectivamente una porción de la deuda de tasa variable a tasa fija y tasa variable más atractiva. Los contratos de forward permiten adquirir monedas extranjeras en fechas futuras a tipos de cambio preestablecidos. Además, los swaps de moneda convierten efectivamente una porción de la deuda denominada en pesos a dólares.

La siguiente tabla resume los instrumentos financieros derivados vigentes al 31 de diciembre de 2004:

TIPO DE TRANSACCIÓN	FECHA DE INICIO	FECHA DE TERMINACIÓN	TASA DE INTERÉS FIJA POR PAGAR	TASA DE INTERÉS VARIABLE POR COBRAR	MONTO (MILES)	MONEDA DEL CONTRATO	TIPO DE CAMBIO
Swap de intereses y moneda	Mayo 18, 2001	Mayo 3, 2005	Libor 90 días más 3.80%	Cetes 182 días más 3.75%	\$ 85,000	Dólares	
Swap de intereses y moneda	Mayo 18, 2001	Mayo 3, 2005	Libor 90 días más 3.80%	Cetes 182 días más 3.75%	\$ 65,000	Dólares	
Swap de intereses y moneda	Agosto 20, 2003	Octubre 25, 2007	Libor 30 días más 4.20%	Cetes 28 días más 3.50%	\$ 70,000	Dólares	
Swap de intereses y moneda	Agosto 07, 2003	Mayo 30, 2007	Libor 30 días más 3.85%	Cetes 182 días más 3.50%	\$ 150,000	Dólares	
Contrato de forward Swap de intereses	Diciembre 08, 2004	Enero 31, 2005			US \$ 12,200	Pesos	11.4060
Swap de intereses	Septiembre 23, 2004	Septiembre 03, 2009	3.29%	Libor revisada cada 3 meses	US \$ 35,000		
Contrato de forward	Septiembre 07, 2004	Mayo 24, 2005			US \$ 4,724	Euros	1.2112
Contrato de forward	Septiembre 07, 2004	Abril 24, 2005			US \$ 5,571	Euros	1.2111
Contrato de forward	Septiembre 07, 2004	Junio 27, 2005			US \$ 1,211	Euros	1.2113
Swap de intereses	Septiembre 23, 2004	Septiembre 03, 2009	3.29%	Libor revisada cada 3 meses	US \$ 30,000		

Los efectos en los resultados por las transacciones mencionadas anteriormente fueron:

	INGRESO (GASTO) AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE	
	2004	2003
Swaps de intereses	\$ 13,051	\$ 11,198
Contratos de forward	13,213	
Swaps de moneda	2,407	(32,690)
Neto	\$ 28,671	\$ (21,492)

## 10. OBLIGACIONES LABORALES AL RETIRO

Las revelaciones relativas a los planes de pensiones y prima de antigüedad de la Compañía requeridos por el Boletín D-3 emitido por el IMCP, de acuerdo con lo mencionado en la nota 3-I), además de ciertos supuestos actuariales, al 31 de diciembre de 2004 y 2003, se presentan a continuación:

	2004	2003
Obligaciones por beneficios actuales	\$ 82,460	\$ 84,007
Obligación por beneficios proyectados	\$ 84,660	\$ 85,170
Partidas pendientes de amortizar	(8,039)	(11,341)
Variación en supuestos y ajustes por experiencia	6,766	10,079
Pasivo neto proyectado	83,387	83,908
Pasivo adicional	3,404	3,516
	\$ 86,791	\$ 87,424
Costo neto del período	\$ 4,182	\$ 9,307
Supuestos:		
Tasa de descuento	4.50%	4.50%
Tasa de incremento de salarios	1.50%	1.50%

## 11. OTROS PASIVOS A LARGO PLAZO

Corresponden a depósitos en garantía otorgados por los clientes de los centros comerciales propiedad de la Compañía, cuyos contratos de arrendamiento establecen periodos mayores de un año.

## 12. CAPITAL CONTABLE

- Al 31 de diciembre de 2004 y 2003, el capital social mínimo fijo, sin derecho a retiro, está integrado por 120 millones de acciones ordinarias, nominativas, serie "B", sin expresión de valor nominal. Todas las acciones son de libre suscripción.
- En Asambleas Generales Ordinarias de Accionistas celebradas el 29 de marzo de 2004 y 21 de mayo de 2003, se acordó decretar pagos de dividendos por \$32,696, (\$31,620 a valor nominal) y \$31,550 (\$29,280 a valor nominal), respectivamente.
- 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 \$480.
- 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.

e) El capital contable mayoritario al 31 de diciembre de 2004, se integra como sigue:

	VALOR NOMINAL	EFEECTO DE ACTUALIZACIÓN	TOTAL
Capital social	\$ 2,400	\$ 297,368	\$ 299,768
Utilidades retenidas	1,387,737	1,463,918	2,851,655
Insuficiencia en la actualización del capital contable	66,935	(569,005)	(502,070)
Efecto inicial acumulado de impuesto sobre la renta diferido	(241,340)	(95,466)	(336,806)
	\$ 1,215,732	\$ 1,096,815	\$ 2,312,547

f) Los saldos de las cuentas fiscales del capital contable al 31 de diciembre son:

	2004	2003
Cuenta de capital de aportación	\$ 237,507	\$ 237,507
Cuenta de utilidad fiscal neta	732,488	620,865
Cuenta de utilidad fiscal neta reinvertida	115,429	148,143
Total	\$ 1,085,424	\$ 1,006,515

### 13. DERECHOS FIDEICOMISARIOS DE TERCEROS

Corresponden a aportaciones de terceros en su calidad de fideicomitentes al patrimonio de un fideicomiso empresarial para la construcción de un inmueble. Durante el año 2004, los fideicomitentes recibieron la posesión y derechos que les corresponden de acuerdo a los porcentajes de indiviso del inmueble respectivo, estipulados en el fideicomiso. Por otra parte el saldo al 31 de diciembre de 2004, corresponde a las aportaciones de un tercero en su calidad de fideicomitente al patrimonio de otro fideicomiso empresarial constituido en 2004.

### 14. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

- a) Los activos de la Compañía no están sujetos a algún procedimiento legal pendiente por el cual pudiera resultar cualquier contingencia, excepto por algunos litigios ordinarios o incidentales a su negocio y contra los cuales la Compañía está debidamente asegurada o los montos de los mismos son poco importantes.
- b) Durante el ejercicio de 2004, la Compañía consumió gas natural por aproximadamente 2,750,784 Millones de British Thermal Units ("MMBTUS") de los cuales, tuvo cubiertos un total de 2,132,400 MMBTUS. La Compañía cuenta con coberturas de precio de gas natural por aproximadamente 4,314,800 de MMBTUS para 2005 y 2006 con Gas Natural México, S.A. de C.V., Compañía Mexicana de Gas, S.A. de C.V. y Petróleos Mexicanos, S.A. de C.V., a un precio promedio de US\$4.50 por MMBTUS. Al 21 de febrero de 2005, fecha de emisión de estos estados financieros consolidados, el precio de mercado del gas natural es de US\$5.70 dólares norteamericanos por MMBTUS.
- c) Con fecha 27 de agosto de 2004, la Compañía celebró un contrato de compra-venta de maquinaria, repuestos y equipamientos, ingeniería, servicios de montaje, puesta en marcha y pruebas, de una planta en el segmento de negocio cerámico. El plazo de entrega de este contrato vence el 31 de marzo de 2005 y el precio total a pagar es de \$6,718,000 euros.
- d) Con fecha 29 de octubre de 2004, la Compañía (promitente compradora) llevó a cabo un contrato de compra-venta de un terreno, en el cual la prominente vendedora y compradora se comprometen en vender y comprar, respectivamente, el terreno que se menciona en dicho contrato, sujeto a que se cumplan ciertas condiciones. El precio total de la compraventa prometida es la cantidad \$12,201,754 dólares norteamericanos. Con fecha 10 de febrero de 2005, se finiquitó la operación mencionada.

Con el fin de garantizar el cumplimiento de las obligaciones que asume por este contrato, la promotente compradora, simultáneamente a la firma del contrato, constituyó depósito ante una tercera sociedad (depositaria). El depósito mencionado es por la cantidad de \$ 30,000, cuyo saldo se presenta en estos estados financieros dentro de otras cuentas por cobrar.

### 15. SALDOS Y TRANSACCIONES EN MONEDA EXTRANJERA

a) Posición monetaria en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2004:

	MILES DE DÓLARES NORTEAMERICANOS	EQUIVALENTE EN MONEDA NACIONAL
Activos monetarios	24,108	\$ 270,054
Pasivos monetarios	(128,957)	(1,439,156)
Posición corta	(104,849)	\$ (1,169,102)

b) Activos no monetarios, de origen extranjero, valuados en miles de dólares norteamericanos al 31 de diciembre de 2004:

	MILES DE DÓLARES NORTEAMERICANOS	EQUIVALENTE EN MONEDA NACIONAL
Inventarios	4,031	\$ 44,986
Maquinaria y equipo	69,318	773,602

c) Las transacciones en moneda extranjera en miles de dólares norteamericanos fueron como sigue:

	2004	2003
Ventas de exportación	51,169	50,217
Gasto por intereses, neto	2,298	4,291
Compras de importación	14,754	17,875

d) El tipo de cambio aplicado a la fecha de cierre del ejercicio 2004 fue de \$11.16 y \$11.22 en 2003; al 21 de febrero de 2005, fecha de emisión de los estados financieros, el tipo de cambio es de \$11.07.

**16. OTROS GASTOS, NETO**

	<b>2004</b>	<b>2003</b>
Indemnizaciones por reorganización	\$ 6,540	\$ 30,445
Participación minoritaria en fideicomiso	18,438	19,965
Gastos preoperativos	4,750	8,498
Pérdida por deterioro de activos fijos <sup>(1)</sup>	161,080	29,070
Baja de valor de inventario	9,606	2,047
Otros ingresos, neto	(20,328)	(14,541)
	<b>\$ 180,086</b>	<b>\$ 75,484</b>

<sup>(1)</sup> En los meses de abril y octubre de 2003, los departamentos de guarniciones y pisos de la planta Monterrey, respectivamente, dejaron de operar temporalmente, sin embargo, en octubre de 2004 la Compañía decidió no continuar con las operaciones de dichos departamentos, incluyendo el departamento de ladrillería, por lo que el cierre temporal de estos se volvió definitivo, dejando valuada la maquinaria y equipo a su valor de realización mediante estudio técnico realizado por personal de la Compañía; lo anterior provocó un cargo a resultados en este rubro por \$161,080.

En el mes de agosto de 2002, la planta ubicada en la ciudad de Guadalajara, dejó de operar, y se estimó abrirla durante el tercer trimestre del 2003, sin embargo la Compañía decidió no continuar con las operaciones de la planta, por lo que el cierre temporal de ésta se volvió definitivo, dejando valuados sus activos a su valor de realización mediante avalúo practicado por perito independiente al 31 de diciembre de 2003; lo anterior provocó un cargo a resultados en este rubro por \$29,070.

**17. IMPUESTO SOBRE LA RENTA, IMPUESTO AL ACTIVO Y PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LA UTILIDAD**

- a) 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.
- b) 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; 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.

La Compañía causa el ISR e IMPAC en forma consolidada con sus subsidiarias.

- c) El análisis del ISR y PTU es el siguiente:

	<b>2004</b>	<b>2003</b>
Impuesto sobre la renta:		
Correspondiente al año	\$ 107,669	\$ 67,759
Diferido	(84,621)	52,424
Total	\$ 23,048	\$ 120,183
Participación de los trabajadores en la utilidad:		
Correspondiente al año	\$ 17,828	\$ 27,538
Diferida	1,557	
Total	\$ 19,385	\$ 27,538

- d) 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. 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 \$162,324, en un periodo de entre 4 y 12 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 resultado derivado de la aplicación de las diversas tasas se presenta en el cuadro siguiente en el rubro Efecto en el ISR diferido por reducción de tasas.

La conciliación de la tasa legal del ISR y la tasa efectiva expresadas como un porcentaje de la utilidad antes de ISR por el ejercicio 2004, es:

	<b>%</b>
	<b>2004</b>
Tasa real	4.93
Efecto por cambio en disposiciones fiscales en vigor a partir del 2005	14.52
Efecto en el ISR diferido por reducción de tasas	13.56
Efecto por bajas de activo fijo	1.51
Otros	(1.52)
Tasa legal	33.00

La tasa efectiva del ISR del 2003, difiere de la tasa legal, debido a partidas no deducibles, efectos de inflación y otras diferencias permanentes.

e) Los principales conceptos que integran el saldo de impuesto sobre la renta diferido, al 31 de diciembre, son:

	2004	2003
<b>Pasivos por impuesto sobre la renta diferido:</b>		
Inmuebles, maquinaria y equipo	\$ 171,035	\$ 234,810
Inventarios	53,280	126,735
Inventarios inmobiliarios	246,589	235,331
Adquisición de derechos de marca registrada	17,771	24,679
<b>Total</b>	<b>488,675</b>	<b>621,555</b>
<b>Activos por impuesto sobre la renta diferido:</b>		
Inventario fiscal		8,601
Estimación para cuentas de cobro dudoso	4,404	4,995
Efecto de pérdidas fiscales por amortizar	45,965	67,428
Prima de antigüedad y pensiones	26,695	27,936
PTU deducible	3,124	
Otros	20,091	21,158
<b>Total</b>	<b>100,279</b>	<b>130,118</b>
Impuesto al activo	58,926	53,859
<b>Pasivo neto</b>	<b>\$ 329,470</b>	<b>\$ 437,578</b>

f) Las pérdidas fiscales pendientes de amortizar y el impuesto al activo por recuperar por los que ya 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 son:

AÑO	IMPUESTO AL ACTIVO	PÉRDIDAS FISCALES
2008	\$ 10,837	\$ 1,304
2009	1,513	925
2010	3,369	
2011	10,094	12,790
2012	8,536	100,582
2013	12,880	43,777
2014	11,697	4,782
	<b>\$ 58,926</b>	<b>\$ 164,160</b>

g) El movimiento de la insuficiencia en la actualización del capital contable según estado de variaciones al capital contable, se presenta neto del efecto del impuesto sobre la renta diferido que le es relativo, con importe de \$10,711 en 2004 y de \$23,656 en 2003.

## 18. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

a) Con fecha 30 de diciembre de 1998, la subsidiaria integrante del segmento del negocio inmobiliario, mediante el contrato No. 851-00103 constituyó ante una institución fiduciaria (Banco Regional de Monterrey, S.A.), con el carácter de Fideicomitente "A" y Fideicomisario, un contrato de Fideicomiso irrevocable de actividades empresariales (Fideicomiso Empresarial) con otra empresa (U-Calli Desarrollos Inmobiliarios, S.A. de C.V.), que es parte relacionada y quién actúa con el carácter de Fideicomitente "B" y Fideicomisario. El objeto de dicho Fideicomiso es que a través del mismo se opere y explote una negociación mercantil desarrolladora de inmuebles.

Las principales características del contrato de Fideicomiso Empresarial son:

- Las aportaciones de los fideicomitentes al fideicomiso consistieron en terrenos, efectivo, cuentas por cobrar, equipo y pasivos, para lo cual donde procedió se llevaron a cabo las negociaciones relacionadas con los derechos y obligaciones por cesión de deudas.
  - Los bienes aportados por los fideicomitentes se realizaron con reserva de dominio, conservando los derechos sobre los mismos.
  - La fiduciaria principalmente administrará los fondos del fideicomiso.
  - El resultado que arrojen las operaciones del fideicomiso, será distribuido completamente entre los fideicomisarios de acuerdo a lo previsto en el contrato del fideicomiso.
- b) Con fecha 29 de agosto de 2001, el Fideicomiso Empresarial constituyó ante una institución de crédito (Fiduciaria), con el carácter de fideicomitente y fideicomisario en segundo grado un Fideicomiso para la construcción de un bien inmueble con otras empresas, quienes actúan con el carácter de fideicomitentes y fideicomisarios en primer grado. El fideicomiso empresarial aportará un bien inmueble y efectivo y los fideicomitentes en primer grado aportarán efectivo. En 2004, éste fideicomiso se extinguió parcialmente (ver nota 13).
- c) Con fecha 29 de octubre de 2004, el Fideicomiso Empresarial constituyó ante una institución de crédito (Fiduciaria), con el carácter de fideicomitente y fideicomisario en segundo grado, un Fideicomiso para la construcción de un bien inmueble con otra empresa (fideicomiso para el desarrollo de inmuebles), quien actúa con el carácter de fideicomitente y fideicomisario en primer grado. El fideicomiso empresarial aportará un bien inmueble y efectivo y el fideicomitente en primer grado aportará efectivo.
- d) La participación en la utilidad de los Fideicomisos Empresariales de los fideicomisarios fue la siguiente:

	2004	2003
Grupo Inmobiliario Viber, S.A. de C.V.	\$ 158,605	\$ 100,498
U-Calli Desarrollos Inmobiliarios, S.A. de C.V.	18,799	20,017
	<b>\$ 177,404</b>	<b>\$ 120,515</b>

## 19. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS DE NEGOCIO Y GEOGRÁFICOS

Los segmentos que reportan en Glasa son unidades de negocio que ofrecen diferentes productos. Estos segmentos son administrados separadamente, cada uno requiere su propio sistema de producción, tecnología y estrategias de mercadotecnia y distribución. Cada mercado sirve a diferentes bases de clientes.

La información por segmentos de industria es la siguiente:

	CERÁMICOS	NO CERÁMICOS	INMOBILIARIO	CORPORATIVO Y OTROS	CONSOLIDADO
<b>DICIEMBRE 31, 2004:</b>					
Ventas netas	\$ 2,117,441	\$ 1,233,502	\$ 333,500	\$ 125,975	\$ 3,810,418
Ventas entre segmentos	(44,093)	(47,135)		(125,592)	(216,820)
	2,073,348	1,186,367	333,500	383	3,593,598
Utilidad (pérdida) de operación	256,187	284,922	172,916	(37,144)	676,881
Activos	2,561,829	499,174	1,338,371	550,401	4,949,775
Pasivos	1,246,726	230,103	197,707	931,881	2,606,417
Adquisición de activos fijos	231,901	21,736	1,295	12,338	267,270
Depreciación y amortización	138,660	19,903	23,728	34,546	216,837
Pérdida por deterioro de activo fijo	161,080				161,080
<b>DICIEMBRE 31, 2003:</b>					
Ventas netas	\$ 1,943,986	\$ 1,147,963	\$ 232,580	\$ 122,911	\$ 3,447,440
Ventas entre segmentos	(18,525)	(15,946)		(122,344)	(156,815)
	1,925,461	1,132,017	232,580	567	3,290,625
Utilidad (pérdida) de operación	211,566	277,177	123,318	(33,002)	579,059
Activos	2,533,404	439,626	1,221,641	628,315	4,822,986
Pasivos	1,031,477	206,612	286,535	1,249,863	2,774,787
Adquisición de activos fijos	352,322	18,912	16,665	3,944	391,843
Depreciación y amortización	132,366	19,864	16,012	32,704	200,946
Pérdida por deterioro de activo fijo	29,070				29,070

Las ventas de exportación representan el 15.9% y 17.8% de las ventas totales en 2004 y 2003, respectivamente, y se realizan principalmente a los Estados Unidos de Norteamérica.

## 20. 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 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 periodo 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.

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. El pasivo al 1 de enero de 2005 determinado por actuarios independientes, asciende a \$9,630, que la Compañía optó por registrarlos como un pasivo de transición y su amortización se efectúa en línea recta durante la vida laboral promedio de los trabajadores que se espera reciban dichos beneficios, que es de entre 0.48 y 10.81 años.

# información a inversionistas

## contactos

### GRUPO LAMOSA

Moisés Benavides Gómez

RELACIÓN CON INVERSIONISTAS

moises.benavides@lamosa.com

01 (81) 8220-4231

Monterrey, N.L.

### MCBRIDE

Jesús Martínez Rojas

jesus@irandpr.com

Sandra Yasko

sandra@irandpr.com

01 (55) 5644-1247

México, D.F.

[www.lamosa.com](http://www.lamosa.com)



LAMOSA B



Av. Ricardo Covarrubias Ote. 2701  
Col. Ladrillera, 64830  
Monterrey, N.L. México  
52 (81) 8220-4000