

# BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A. DE C.V.

 CLAVE DE COTIZACIÓN: **RUBA**

 TRIMESTRE: **04**

 AÑO: **2007**
**INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V.**

## BALANCE GENERAL

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 Y 2006

**CONSOLIDADO**
**INFORMACIÓN DICTAMINADA**

(MILES DE PESOS)

**Impresión Final**

REF S	CONCEPTOS	TRIMESTRE AÑO ACTUAL		TRIMESTRE AÑO ANTERIOR	
		IMPORTE	%	IMPORTE	%
<b>s01</b>	<b>ACTIVO TOTAL</b>	<b>4,642,588</b>	<b>100</b>	<b>3,717,846</b>	<b>100</b>
<b>s02</b>	<b>ACTIVO CIRCULANTE</b>	<b>4,516,106</b>	<b>97</b>	<b>3,600,134</b>	<b>97</b>
s03	EFFECTIVO E INVERSIONES TEMPORALES	319,557	7	211,900	6
s04	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR A CLIENTES (NETO)	652,001	14	536,525	14
s05	OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR (NETO)	76,119	2	52,794	1
s06	INVENTARIOS	3,438,253	74	2,783,524	75
s07	OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	30,176	1	15,391	0
<b>s08</b>	<b>ACTIVO A LARGO PLAZO</b>	<b>19,255</b>	<b>0</b>	<b>18,509</b>	<b>0</b>
s09	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR (NETO)	0	0	0	0
s10	INVERSIONES EN ACCIONES DE SUBS. NO CONSOLIDADAS Y ASOC.	19,255	0	18,509	0
s11	OTRAS INVERSIONES	0	0	0	0
<b>s12</b>	<b>INMUEBLES, PLANTA Y EQUIPO (NETO)</b>	<b>79,883</b>	<b>2</b>	<b>68,526</b>	<b>2</b>
s13	INMUEBLES	44,510	1	44,404	1
s14	MAQUINARIA Y EQUIPO INDUSTRIAL	0	0	0	0
s15	OTROS EQUIPOS	100,869	2	78,242	2
s16	DEPRECIACION ACUMULADA	65,496	1	54,120	1
s17	CONSTRUCCIONES EN PROCESO	0	0	0	0
<b>s18</b>	<b>ACTIVOS INTANGIBLES Y CARGOS DIFERIDOS (NETO)</b>	<b>26,493</b>	<b>1</b>	<b>29,794</b>	<b>1</b>
<b>s19</b>	<b>OTROS ACTIVOS</b>	<b>851</b>	<b>0</b>	<b>883</b>	<b>0</b>
<b>s20</b>	<b>PASIVO TOTAL</b>	<b>1,964,651</b>	<b>100</b>	<b>1,614,678</b>	<b>100</b>
<b>s21</b>	<b>PASIVO CIRCULANTE</b>	<b>1,359,234</b>	<b>69</b>	<b>846,809</b>	<b>52</b>
s22	PROVEEDORES	442,048	23	413,934	26
s23	CREDITOS BANCARIOS	549,196	28	96,296	6
s24	CREDITOS BURSATILES	225,000	11	155,625	10
s103	OTROS CREDITOS CON COSTO	0	0	0	0
s25	IMPUESTOS POR PAGAR	48,116	2	58,956	4
s26	OTROS PASIVOS CIRCULANTES SIN COSTO	94,874	5	121,998	8
<b>s27</b>	<b>PASIVO A LARGO PLAZO</b>	<b>225,000</b>	<b>11</b>	<b>466,875</b>	<b>29</b>
s28	CREDITOS BANCARIOS	0	0	0	0
s29	CREDITOS BURSATILES	225,000	11	466,875	29
s30	OTROS CREDITOS CON COSTO	0	0	0	0
<b>s31</b>	<b>CREDITOS DIFERIDOS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>s32</b>	<b>OTROS PASIVOS LARGO PLAZO SIN COSTO</b>	<b>380,417</b>	<b>19</b>	<b>300,994</b>	<b>19</b>
<b>s33</b>	<b>CAPITAL CONTABLE</b>	<b>2,677,937</b>	<b>100</b>	<b>2,103,168</b>	<b>100</b>
<b>s34</b>	<b>CAPITAL CONTABLE MINORITARIO</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>s35</b>	<b>CAPITAL CONTABLE MAYORITARIO</b>	<b>2,677,937</b>	<b>100</b>	<b>2,103,168</b>	<b>100</b>
<b>s36</b>	<b>CAPITAL CONTRIBUIDO</b>	<b>705,617</b>	<b>26</b>	<b>685,333</b>	<b>33</b>
s79	CAPITAL SOCIAL PAGADO	661,705	25	655,662	31
s39	PRIMA EN VENTA DE ACCIONES	43,912	2	29,671	1
s40	APORTACIONES PARA FUTUROS AUMENTOS DE CAPITAL	0	0	0	0
<b>s41</b>	<b>CAPITAL GANADO (PERDIDO)</b>	<b>1,972,320</b>	<b>74</b>	<b>1,417,835</b>	<b>67</b>
s42	RESULTADOS ACUMULADOS Y RESERVAS DE CAPITAL	1,972,320	74	1,417,835	67
s44	OTRO RESULTADO INTEGRAL ACUMULADO	0	0	0	0
s80	RECOMPRA DE ACCIONES	0	0	0	0

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: RUBA  
 INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V.

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2007

BALANCE GENERAL

DESGLOSE DE PRINCIPALES CONCEPTOS

CONSOLIDADO

INFORMACIÓN DICTAMINADA

(MILES DE PESOS)

Impresión Final

REF S	CONCEPTOS	TRIMESTRE AÑO ACTUAL		TRIMESTRE AÑO ANTERIOR	
		IMPORTE	%	IMPORTE	%
<b>s03</b>	<b>EFFECTIVO E INVERSIONES TEMPORALES</b>	<b>319,557</b>	<b>100</b>	<b>211,900</b>	<b>100</b>
s46	EFFECTIVO	28,961	9	128,461	61
s47	INVERSIONES TEMPORALES	290,596	91	83,439	39
<b>s07</b>	<b>OTROS ACTIVOS CIRCULANTES</b>	<b>30,176</b>	<b>100</b>	<b>15,391</b>	<b>100</b>
s81	INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	0	0	0	0
s82	OPERACIONES DISCONTINUADAS	0	0	0	0
s83	OTROS	30,176	100	15,391	100
<b>s18</b>	<b>ACTIVOS INTANGIBLES Y CARGOS DIFERIDOS (NETO)</b>	<b>26,493</b>	<b>100</b>	<b>29,794</b>	<b>100</b>
s48	GASTOS AMORTIZABLES (NETO)	19,757	75	23,441	79
s49	CREDITO MERCANTIL	3,646	14	3,783	13
s51	OTROS	3,090	12	2,570	9
<b>s19</b>	<b>OTROS ACTIVOS</b>	<b>851</b>	<b>100</b>	<b>883</b>	<b>100</b>
s84	ACTIVO INTANGIBLE POR OBLIGACIONES LABORALES	851	100	883	100
s85	INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	0	0	0	0
s50	IMPUESTOS DIFERIDOS	0	0	0	0
s86	OPERACIONES DISCONTINUADAS	0	0	0	0
s87	OTROS	0	0	0	0
<b>s21</b>	<b>PASIVO CIRCULANTE</b>	<b>1,359,234</b>	<b>100</b>	<b>846,809</b>	<b>100</b>
s52	PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA	93,718	7	129,386	15
s53	PASIVOS EN MONEDA NACIONAL	1,265,516	93	717,423	85
<b>s26</b>	<b>OTROS PASIVOS CIRCULANTES SIN COSTO</b>	<b>94,874</b>	<b>100</b>	<b>121,998</b>	<b>100</b>
s88	INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	0	0	0	0
s89	INTERESES POR PAGAR	0	0	0	0
s68	PROVISIONES	12,334	13	18,820	15
s90	OPERACIONES DISCONTINUADAS	0	0	0	0
s58	OTROS PASIVOS CIRCULANTES	82,540	87	103,178	85
<b>s27</b>	<b>PASIVO A LARGO PLAZO</b>	<b>225,000</b>	<b>100</b>	<b>466,875</b>	<b>100</b>
s59	PASIVO EN MONEDA EXTRANJERA	0	0	0	0
s60	PASIVO EN MONEDA NACIONAL	225,000	100	466,875	100
<b>s31</b>	<b>CREDITOS DIFERIDOS</b>	<b>0</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>100</b>
s65	CREDITO MERCANTIL	0	0	0	0
s67	OTROS	0	0	0	0
<b>s32</b>	<b>OTROS PASIVOS LARGO PLAZO SIN COSTO</b>	<b>380,417</b>	<b>100</b>	<b>300,994</b>	<b>100</b>
s66	IMPUESTOS DIFERIDOS	103,950	27	200,257	67
s91	PASIVOS LABORALES	4,260	1	2,345	1
s92	OPERACIONES DISCONTINUADAS	0	0	0	0
s69	OTROS PASIVOS	272,207	72	98,392	33
<b>s79</b>	<b>CAPITAL SOCIAL PAGADO</b>	<b>661,705</b>	<b>100</b>	<b>655,662</b>	<b>100</b>
s37	NOMINAL	553,463	84	547,638	84
s38	ACTUALIZACION	108,242	16	108,024	16

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: RUBA  
 INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V.

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2007

BALANCE GENERAL

DESGLOSE DE PRINCIPALES CONCEPTOS

CONSOLIDADO

INFORMACIÓN DICTAMINADA

(MILES DE PESOS)

Impresión Final

REF S	CONCEPTOS	TRIMESTRE AÑO ACTUAL		TRIMESTRE AÑO ANTERIOR	
		IMPORTE	%	IMPORTE	%
s42	<b>RESULTADOS ACUMULADOS Y RESERVAS DE CAPITAL</b>	<b>1,972,320</b>	<b>100</b>	<b>1,417,835</b>	<b>100</b>
s93	RESERVA LEGAL	72,684	4	44,530	3
s43	RESERVA PARA RECOMPRA DE ACCIONES	0	0	0	0
s94	OTRAS RESERVAS	0	0	0	0
s95	RESULTADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	1,314,024	67	799,004	56
s45	RESULTADO DEL EJERCICIO	585,612	30	574,301	41
s44	<b>OTRO RESULTADO INTEGRAL ACUMULADO</b>	<b>0</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>100</b>
s70	RESULTADO ACUMULADO POR POSICION MONETARIA	0	0	0	0
s71	RESULTADO POR TENENCIA DE ACTIVOS NO MONETARIOS	0	0	0	0
s96	EFECTO ACUMULADO POR CONVERSION	0	0	0	0
s97	EFECTO ACUMULADO POR VALUACION DE INST. FIN. DERIVADOS	0	0	0	0
s98	RESULTADO POR IMPUESTOS DIFERIDOS	0	0	0	0
s99	AJUSTE AL PASIVO ADICIONAL DE OBLIGACIONES LABORALES	0	0	0	0
s100	OTROS	0	0	0	0

**BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A. DE C.V.**

CLAVE DE COTIZACIÓN: **RUBA**  
**INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V.**

TRIMESTRE: **04**      AÑO: **2007**

**BALANCE GENERAL**

DATOS INFORMATIVOS

**CONSOLIDADO**

**INFORMACIÓN DICTAMINADA**

(MILES DE PESOS)

Impresión Final

REF S	CONCEPTOS	TRIMESTRE AÑO ACTUAL	TRIMESTRE AÑO ANTERIOR
		IMPORTE	IMPORTE
s72	CAPITAL DE TRABAJO	3,156,872	2,753,325
s73	FONDO PARA PENSIONES Y PRIMA DE ANTIGUEDAD	4,260	2,345
s74	NUMERO DE FUNCIONARIOS (*)	20	20
s75	NUMERO DE EMPLEADOS (*)	688	523
s76	NUMERO DE OBREROS (*)	0	0
s77	NUMERO DE ACCIONES EN CIRCULACION (*)	5,534,632	5,476,384
s78	NUMERO DE ACCIONES RECOMPRADAS (*)	0	0
s101	EFFECTIVO RESTRINGIDO	0	0
s102	DEUDA CON COSTO DE ASOCIADAS NO CONSOLIDADAS	0	0

(\*) DATOS EN UNIDADES

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: RUBA  
 INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V.

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2007

ESTADO DE RESULTADOS

DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 Y 2006

CONSOLIDADO

INFORMACIÓN DICTAMINADA

(MILES DE PESOS)

Impresión Final

REF R	CONCEPTOS	TRIMESTRE AÑO ACTUAL		TRIMESTRE AÑO ANTERIOR	
		IMPORTE	%	IMPORTE	%
r01	<b>VENTAS NETAS</b>	<b>4,566,975</b>	<b>100</b>	<b>3,753,233</b>	<b>100</b>
r02	COSTO DE VENTAS	3,429,699	75	2,764,172	74
r03	<b>UTILIDAD (PERDIDA) BRUTA</b>	<b>1,137,276</b>	<b>25</b>	<b>989,061</b>	<b>26</b>
r04	GASTOS GENERALES	469,843	10	357,317	10
r05	<b>UTILIDAD (PERDIDA) DESPUES DE GTOS. GRALES.</b>	<b>667,433</b>	<b>15</b>	<b>631,744</b>	<b>17</b>
r08	OTROS INGRESOS Y (GASTOS), NETO	4,960	0	8,054	0
r06	RESULTADO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO	-46,378	-1	-19,539	0
r12	PARTICIPACION EN LOS RESULTADOS DE SUBS. NO CONSOLIDADAS Y ASOC.	613	0	1,172	0
r48	PARTIDAS NO ORDINARIAS	0	0	0	0
r09	<b>UTILIDAD (PERDIDA) ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD</b>	<b>626,628</b>	<b>14</b>	<b>621,431</b>	<b>17</b>
r10	IMPUESTOS A LA UTILIDAD	41,016	1	47,130	1
r11	<b>UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE LAS OPERACIONES DISCONTINUADAS</b>	<b>585,612</b>	<b>13</b>	<b>574,301</b>	<b>15</b>
r14	OPERACIONES DISCONTINUADAS	0	0	0	0
r18	<b>UTILIDAD (PERDIDA) NETA CONSOLIDADA</b>	<b>585,612</b>	<b>13</b>	<b>574,301</b>	<b>15</b>
r19	PARTICIPACION DE LOS ACCIONISTAS MINORITARIOS EN LA UTILIDAD (PERDIDA) NETA	0	0	0	0
r20	<b>PARTICIPACION DE LOS ACCIONISTAS MAYORITARIOS EN LA UTILIDAD (PERDIDA) NETA</b>	<b>585,612</b>	<b>13</b>	<b>574,301</b>	<b>15</b>

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **RUBA**  
**INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V.**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2007**

**ESTADO DE RESULTADOS**

DESGLOSE DE PRINCIPALES CONCEPTOS

**CONSOLIDADO**

**INFORMACIÓN DICTAMINADA**

(MILES DE PESOS)

**Impresión Final**

REF R	CONCEPTOS	TRIMESTRE AÑO ACTUAL		TRIMESTRE AÑO ANTERIOR	
		IMPORTE	%	IMPORTE	%
<b>r01</b>	<b>VENTAS NETAS</b>	<b>4,566,975</b>	<b>100</b>	<b>3,753,233</b>	<b>100</b>
r21	NACIONALES	4,566,975	100	3,753,233	100
r22	EXTRANJERAS	0	0	0	0
r23	CONVERSION EN DOLARES (***)	0	0	0	0
<b>r08</b>	<b>OTROS INGRESOS Y (GASTOS), NETO</b>	<b>4,960</b>	<b>100</b>	<b>8,054</b>	<b>100</b>
r49	OTROS INGRESOS Y (GASTOS), NETO	7,375	149	8,979	111
r34	P.T.U. CAUSADA	2,415	49	925	11
r35	P.T.U. DIFERIDA	0	0	0	0
<b>r06</b>	<b>RESULTADO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO</b>	<b>-46,378</b>	<b>100</b>	<b>-19,539</b>	<b>100</b>
r24	INTERESES PAGADOS	88,290	-190	64,451	-330
r42	UTILIDAD (PERDIDA) EN ACTUALIZACION DE UDIS	0	0	0	0
r45	OTROS GASTOS FINANCIEROS	10,016	-22	13,982	-72
r26	INTERESES GANADOS	5,077	-11	12,819	-66
r46	OTROS PRODUCTOS FINANCIEROS	2,847	-6	1,013	-5
r25	UTILIDAD (PERDIDA) EN CAMBIOS NETO	490	-1	5,037	-26
r28	RESULTADO POR POSICION MONETARIA	43,514	-94	40,025	-205
<b>r10</b>	<b>IMPUESTOS A LA UTILIDAD</b>	<b>41,016</b>	<b>100</b>	<b>47,130</b>	<b>100</b>
r32	IMPUESTO CAUSADO	49,756	121	54,680	116
r33	IMPUESTO DIFERIDO	-8,740	-21	-7,550	-16

(\*\*\*) DATOS EN MILES DE DOLARES AL TIPO DE CAMBIO DE CIERRE DEL TRIMESTRE QUE SE REPORTA

**BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A. DE C.V.**

CLAVE DE COTIZACIÓN: **RUBA**  
**INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V.**

TRIMESTRE: **04**      AÑO: **2007**

**ESTADO DE RESULTADOS**

OTROS CONCEPTOS DE RESULTADOS

**CONSOLIDADO**

**INFORMACIÓN DICTAMINADA**

(MILES DE PESOS)

Impresión Final

REF R	CONCEPTOS	TRIMESTRE AÑO ACTUAL	TRIMESTRE AÑO ANTERIOR
		IMPORTE	IMPORTE
r36	VENTAS TOTALES	4,566,975	3,753,233
r37	RESULTADO FISCAL DEL EJERCICIO	171,546	133,949
r38	VENTAS NETAS (**)	4,566,975	3,753,233
r39	RESULTADO DE OPERACIÓN (**)	667,433	631,744
r40	PARTICIPACIÓN DE LOS ACCIONISTAS MAYORITARIOS EN LA UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA(**)	585,612	574,301
r41	UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA CONSOLIDADA(**)	585,612	574,301
r47	DEPRECIACION Y AMORTIZACION OPERATIVA	16,660	9,884

(\*\*) INFORMACION ULTIMOS DOCE MESES

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: RUBA  
 INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V.

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2007

ESTADO DE RESULTADOS TRIMESTRAL

DEL 1 DE OCTUBRE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007

CONSOLIDADO

INFORMACIÓN DICTAMINADA

(MILES DE PESOS)

Impresión Final

REF RT	CONCEPTOS	TRIMESTRE AÑO ACTUAL		TRIMESTRE AÑO ANTERIOR	
		IMPORTE	%	IMPORTE	%
rt01	<b>VENTAS NETAS</b>	<b>2,219,385</b>	<b>100</b>	<b>1,828,556</b>	<b>100</b>
rt02	COSTO DE VENTAS	1,650,832	74	1,380,522	75
rt03	<b>UTILIDAD (PERDIDA) BRUTA</b>	<b>568,553</b>	<b>26</b>	<b>448,034</b>	<b>25</b>
rt04	GASTOS GENERALES	138,211	6	103,959	6
rt05	<b>UTILIDAD (PÉRDIDA) DESPUES DE GTOS. GRALES.</b>	<b>430,342</b>	<b>19</b>	<b>344,075</b>	<b>19</b>
rt08	OTROS INGRESOS Y (GASTOS), NETO	1,508	0	6,080	0
rt06	RESULTADO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO	-11,728	0	-14,855	0
rt12	PARTICIPACION EN LOS RESULTADOS DE SUBS. NO CONSOLIDADAS Y ASOC.	613	0	866	0
rt48	PARTIDAS NO ORDINARIAS	0	0	0	0
rt09	<b>UTILIDAD (PERDIDA) ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD</b>	<b>420,735</b>	<b>19</b>	<b>336,166</b>	<b>18</b>
rt10	IMPUESTOS A LA UTILIDAD	403	0	6,711	0
rt11	<b>UTILIDAD (PERDIDA) ANTES DE LAS OPERACIONES DISCONTINUADAS</b>	<b>420,332</b>	<b>19</b>	<b>329,455</b>	<b>18</b>
rt14	OPERACIONES DISCONTINUADAS	0	0	0	0
rt18	<b>UTILIDAD (PERDIDA) NETA CONSOLIDADA</b>	<b>420,332</b>	<b>19</b>	<b>329,455</b>	<b>18</b>
rt19	PARTICIPACION DE LOS ACCIONISTAS MINORITARIOS EN LA UTILIDAD (PERDIDA) NETA	0	0	0	0
rt20	<b>PARTICIPACION DE LOS ACCIONISTAS MAYORITARIOS EN LA UTILIDAD (PERDIDA) NETA</b>	<b>420,332</b>	<b>19</b>	<b>329,455</b>	<b>18</b>



BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **RUBA**  
 INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V.

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2007**

**ESTADO DE RESULTADOS TRIMESTRAL**

DESGLOSE DE PRINCIPALES CONCEPTOS

**CONSOLIDADO**

**INFORMACIÓN DICTAMINADA**

(MILES DE PESOS)

**Impresión Final**

REF RT	CONCEPTOS	TRIMESTRE AÑO ACTUAL		TRIMESTRE AÑO ANTERIOR	
		IMPORTE	%	IMPORTE	%
<b>rt01</b>	<b>VENTAS NETAS</b>	<b>2,219,385</b>	<b>100</b>	<b>1,828,556</b>	<b>100</b>
rt21	NACIONALES	2,219,385	100	1,828,556	100
rt22	EXTRANJERAS	0	0	0	0
rt23	CONVERSION EN DOLARES (***)	0	0	0	0
<b>rt08</b>	<b>OTROS INGRESOS Y (GASTOS), NETO</b>	<b>1,508</b>	<b>100</b>	<b>6,080</b>	<b>100</b>
rt49	OTROS INGRESOS Y (GASTOS), NETO	3,923	260	7,005	115
rt34	P.T.U. CAUSADA	2,415	160	925	15
rt35	P.T.U. DIFERIDA	0	0	0	0
<b>rt06</b>	<b>RESULTADO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO</b>	<b>-11,728</b>	<b>100</b>	<b>-14,855</b>	<b>100</b>
rt24	INTERESES PAGADOS	31,616	-270	18,219	-123
rt42	UTILIDAD (PERDIDA) EN ACTUALIZACION DE UDIS	0	0	0	0
rt45	OTROS GASTOS FINANCIEROS	1,273	-11	8,086	-54
rt26	INTERESES GANADOS	1,887	-16	798	-5
rt46	OTROS PRODUCTOS FINANCIEROS	1,348	-11	502	-3
rt25	UTILIDAD (PERDIDA) EN CAMBIOS NETO	-527	4	325	-2
rt28	RESULTADO POR POSICION MONETARIA	18,453	-157	9,825	-66
<b>rt10</b>	<b>IMPUESTOS A LA UTILIDAD</b>	<b>403</b>	<b>100</b>	<b>6,711</b>	<b>100</b>
rt32	IMPUESTO CAUSADO	49,756	12346	54,680	815
rt33	IMPUESTO DIFERIDO	-49,353	-12246	-47,969	-715

(\*\*\*) DATOS EN MILES DE DOLARES AL TIPO DE CAMBIO DE CIERRE DEL TRIMESTRE QUE SE REPORTA

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **RUBA**  
INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V.

TRIMESTRE: **04**

AÑO: **2007**

**ESTADO DE RESULTADOS TRIMESTRAL**

OTROS CONCEPTOS DE RESULTADOS

**CONSOLIDADO**

**INFORMACIÓN DICTAMINADA**

(MILES DE PESOS)

**Impresión Final**

REF RT	CONCEPTOS	TRIMESTRE AÑO ACTUAL	TRIMESTRE AÑO ANTERIOR
		IMPORTE	IMPORTE
rt47	DEPRECIACION Y AMORTIZACION OPERATIVA	5,518	3,048

**BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A. DE C.V.**

CLAVE DE COTIZACIÓN: **RUBA**

TRIMESTRE: **04**

AÑO: **2007**

**INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN LA SITUACIÓN FINANCIERA**

DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 Y 2006

**CONSOLIDADO**

**INFORMACIÓN DICTAMINADA**

(MILES DE PESOS)

Impresión Final

REF C	CONCEPTOS	TRIMESTRE AÑO ACTUAL	TRIMESTRE AÑO ANTERIOR
		IMPORTE	IMPORTE
<b>c01</b>	<b>UTILIDAD (PERDIDA) NETA CONSOLIDADA</b>	<b>585,612</b>	<b>574,301</b>
c02	+(-) PARTIDAS APLICADAS A RESULTADO QUE NO REQUIEREN UTILIZACION DE RECURSOS	7,920	1,739
<b>c03</b>	<b>FLUJO DERIVADO DEL RESULTADO NETO DEL EJERCICIO</b>	<b>593,532</b>	<b>576,040</b>
c04	RECURSOS GENERADOS O UTILIZADOS EN LA OPERACIÓN	-657,132	-1,064,915
<b>c05</b>	<b>RECURSOS GENERADOS POR (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACION</b>	<b>-63,600</b>	<b>-488,875</b>
c06	RECURSOS GENERADOS O UTILIZADOS POR FINANCIAMIENTO AJENO	280,400	394,685
c07	RECURSOS GENERADOS O UTILIZADOS POR FINANCIAMIENTO PROPIO	-10,843	29,576
<b>c08</b>	<b>RECURSOS GENERADOS (UTILIZADOS) MEDIANTE FINANCIAMIENTO</b>	<b>269,557</b>	<b>424,261</b>
<b>c09</b>	<b>RECURSOS GEN. (UTIL.) EN ACTIVIDADES DE INVERSION</b>	<b>-98,300</b>	<b>-12,038</b>
c10	INCREMENTO (DECREMENTO) NETO EN EFECTIVO E INVERSIONES TEMPORALES	107,657	-76,652
c11	EFECTIVO E INVERSIONES TEMPORALES AL INICIO DEL PERIODO	211,900	288,552
<b>c12</b>	<b>EFECTIVO E INVERSIONES TEMPORALES AL FINAL DEL PERIODO</b>	<b>319,557</b>	<b>211,900</b>

**BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A. DE C.V.**

CLAVE DE COTIZACIÓN: **RUBA**

TRIMESTRE: **04**

AÑO: **2007**

**INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN LA SITUACIÓN FINANCIERA**

DESGLOSE DE PRINCIPALES CONCEPTOS

**CONSOLIDADO**

**INFORMACIÓN DICTAMINADA**

(MILES DE PESOS)

Impresión Final

REF C	CONCEPTOS	TRIMESTRE AÑO ACTUAL	TRIMESTRE AÑO ANTERIOR
		IMPORTE	IMPORTE
<b>c02</b>	<b>+(-) PARTIDAS APLICADAS A RESULTADO QUE NO REQUIEREN UTILIZACION DE RECURSOS</b>	<b>7,920</b>	<b>1,739</b>
c13	+ DEPRECIACION Y AMORTIZACION DEL EJERCICIO	16,660	9,884
c41	+ (-) OTRAS PARTIDAS	-8,740	-8,145
<b>c04</b>	<b>RECURSOS GENERADOS O UTILIZADOS EN LA OPERACIÓN</b>	<b>-657,132</b>	<b>-1,064,915</b>
c18	+ (-) DECREMENTO (INCREMENTO) EN CUENTAS POR COBRAR	-115,476	-370,511
c19	+ (-) DECREMENTO (INCREMENTO) EN INVENTARIOS	-654,729	-627,506
c20	+ (-) DECREMENTO (INCREMENTO) EN OTRAS CUENTAS POR COBRAR Y OTROS ACTIVOS	-38,856	-46,617
c21	+ (-) INCREMENTO (DECREMENTO) EN PROVEEDORES	28,114	-27,371
c22	+ (-) INCREMENTO (DECREMENTO) EN OTROS PASIVOS	123,815	7,090
<b>c06</b>	<b>RECURSOS GENERADOS O UTILIZADOS POR FINANCIAMIENTO AJENO</b>	<b>280,400</b>	<b>394,685</b>
c23	+ FINANCIAMIENTOS BANCARIOS	452,900	96,041
c24	+ FINANCIAMIENTOS BURSATILES	0	298,644
c25	+ DIVIDENDOS COBRADOS	0	0
c26	+ OTROS FINANCIAMIENTOS	0	0
c27	(-) AMORTIZACION DE FINANCIAMIENTOS BANCARIOS	0	0
c28	(-) AMORTIZACION DE FINANCIAMIENTOS BURSATILES	-172,500	0
c29	(-) AMORTIZACION DE OTROS FINANCIAMIENTOS	0	0
c42	+ (-) OTRAS PARTIDAS	0	0
<b>c07</b>	<b>RECURSOS GENERADOS O UTILIZADOS POR FINANCIAMIENTO PROPIO</b>	<b>-10,843</b>	<b>29,576</b>
c30	+ (-) INCREMENTO (DECREMENTO) EN EL CAPITAL SOCIAL	6,043	30,193
c31	(-) DIVIDENDOS PAGADOS	-31,127	-25,938
c32	+ PRIMA EN VENTA DE ACCIONES	14,241	25,321
c33	+ APORTACIONES PARA FUTUROS AUMENTOS DE CAPITAL	0	0
c43	+ (-) OTRAS PARTIDAS	0	0
<b>c09</b>	<b>RECURSOS GEN. (UTIL.) EN ACTIVIDADES DE INVERSION</b>	<b>-98,300</b>	<b>-12,038</b>
c34	+ (-) DECREMENTO (INCREMENTO) EN INVERSIONES DE ACCS. CON CARACTER PERMANENTE	-73,616	20,236
c35	(-) ADQUISICION DE INMUEBLES, PLANTA Y EQUIPO	-28,017	-25,722
c36	(-) INCREMENTO EN CONSTRUCCIONES EN PROCESO	0	0
c37	+ VENTAS DE OTRAS INVERSIONES CON CARACTER PERMANENTE	0	0
c38	+ VENTAS DE ACTIVOS FIJOS TANGIBLES	0	0
c39	+ (-) OTRAS PARTIDAS	3,333	-6,552

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: RUBA  
 INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V.

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2007

DATOS POR ACCION

CONSOLIDADO

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Impresión Final

REF D	CONCEPTOS	TRIMESTRE AÑO ACTUAL	TRIMESTRE AÑO ANTERIOR
		IMPORTE	IMPORTE
d01	UTILIDAD BASICA POR ACCION ORDINARIA (**)	\$ 105.81	\$ 104.87
d02	UTILIDAD BASICA POR ACCION PREFERENTE (**)	\$ 0	\$ 0
d03	UTILIDAD DILUIDA POR ACCION (**)	\$ 0	\$ 0
d04	UTILIDAD (PERDIDA) ANTES DE OPERACIONES DISCONTINUADAS POR ACCION ORDINARIA (**)	\$ 0	\$ 0
d05	EFECTO DE OPERACIONES DISCONTINUADAS SOBRE LA UTILIDAD (PERDIDA) POR ACCION (**)	\$ 0	\$ 0
d08	VALOR EN LIBROS POR ACCIÓN	\$ 483.85	\$ 384.04
d09	DIVIDENDO EN EFECTIVO ACUMULADO POR ACCION	\$ 356.36	\$ 258.90
d10	DIVIDENDO EN ACCIONES POR ACCION	0 acciones	0 acciones
d11	PRECIO DE MERCADO (ULTIMO HECHO) A VALOR EN LIBROS	0 veces	0 veces
d12	PRECIO DE MERCADO (ULTIMO HECHO) A UTILIDAD BASICA POR ACCION ORDINARIA (**)	0 veces	0 veces
d13	PRECIO DE MERCADO (ULTIMO HECHO) A UTILIDAD BASICA POR ACCION PREFERENTE (**)	0 veces	0 veces

(\*\*) INFORMACION ULTIMOS DOCE MESES

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: RUBA  
 INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V.

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2007

RAZONES Y PROPORCIONES

CONSOLIDADO

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Impresión Final

REF P	CONCEPTOS	TRIMESTRE AÑO ACTUAL		TRIMESTRE AÑO ANTERIOR	
	<b>RENDIMIENTO</b>				
p01	UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA CONSOLIDADA A VENTAS NETAS	12.82	%	15.30	%
p02	UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA CONSOLIDADA A CAPITAL CONTABLE (**)	21.87	%	27.31	%
p03	UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA CONSOLIDADA A ACTIVO TOTAL (**)	12.61	%	15.45	%
p04	DIVIDENDOS EN EFECTIVO A RESULTADO NETO DEL EJERCICIO ANTERIOR	5.42	%	4.52	%
p05	RESULTADO POR POSICION MONETARIA A UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA CONSOLIDADA	7.43	%	6.97	%
	<b>ACTIVIDAD</b>				
p06	VENTAS NETAS A ACTIVO TOTAL (**)	0.98	veces	1.01	veces
p07	VTAS NETAS A INMUEBLES, PLANTA Y EQUIPO (NETO) (**)	57.17	veces	54.77	veces
p08	ROTACION DE INVENTARIOS(**)	1.00	veces	0.99	veces
p09	DIAS DE VENTAS POR COBRAR	45	días	45	días
p10	INTERESES PAGADOS A PASIVO TOTAL CON COSTO (**)	8.83	%	8.97	%
	<b>APALACAMIENTO</b>				
p11	PASIVO TOTAL A ACTIVO TOTAL	42.32	%	43.43	%
p12	PASIVO TOTAL A CAPITAL CONTABLE	0.73	veces	0.77	veces
p13	PASIVO EN MONEDA EXTRANJERA A PASIVO TOTAL	4.77	%	8.01	%
p14	PASIVO A LARGO PLAZO A INMUEBLES, PLANTA Y EQUIPO (NETO)	281.66	%	681.31	%
p15	UTILIDAD (PERDIDA)DESPUES DE GTOS. GRALES. A INTERESES PAGADOS	7.56	veces	9.80	veces
p16	VENTAS NETAS A PASIVO TOTAL (**)	2.32	veces	2.32	veces
	<b>LIQUIDEZ</b>				
p17	ACTIVO CIRCULANTE A PASIVO CIRCULANTE	3.32	veces	4.25	veces
p18	ACTIVO CIRCULANTE MENOS INVENTARIOS A PASIVO CIRCULANTE	0.79	veces	0.96	veces
p19	ACTIVO CIRCULANTE A PASIVO TOTAL	2.30	veces	2.23	veces
p20	EFECTIVO E INVERSIONES TEMPORALES A PASIVO CIRCULANTE	23.51	%	25.02	%
	<b>ESTADO DE CAMBIOS</b>				
p21	FLUJO DERIVADO DEL RESULT. NETO DEL EJER. A VTAS.NET.	13.00	%	15.35	%
p22	RECURSOS GENERADOS O UTILIZADOS EN LA OPERACIÓN A VENTAS NETAS	-14.39	%	-28.37	%
p23	RECURSOS GEN. POR (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACION A INTERESES PAGADOS	-0.72	veces	-7.59	veces
p24	RECURSOS GEN. O UTILIZADOS POR FINAN. AJENO A RECURSOS GEN. (UTILIZADOS) MEDIANTE FINAN.	104.02	%	93.03	%
p25	RECURSOS GEN. O UTILIZADOS POR FINAN. PROPIO A RECURSOS GEN. (UTILIZADOS) MEDIANTE FINAN.	-4.02	%	6.97	%
p26	ADQ. DE INMUEBLES, PLANTA Y EQUIPO A RECURSOS GENERADOS (UTILIZADOS) EN ACT. DE INV.	28.50	%	213.67	%

(\*\*) INFORMACION ULTIMOS DOCE MESES

# BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: RUBA

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2007

INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V.

## COMENTARIOS Y ANALISIS DE LA ADMINISTRACION SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACION Y SITUACION FINANCIERA DE LA COMPAÑIA

PAGINA 1 / 6

INFORMACIÓN DICTAMINADA

CONSOLIDADO

Impresión Final

---

Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera de Ruba

Los siguientes comentarios deben ser leídos en conjunto con los Estados Financieros dictaminados al 31 de diciembre de 2007 y dictaminados al 31 de diciembre de 2006, y sus notas, los cuales se encuentran expresados en miles de pesos constantes al 31 de diciembre de 2007.

Introducción

La actividad principal de Ruba consiste en la adquisición y desarrollo de terrenos urbanos, así como el diseño, promoción y comercialización de viviendas de interés social y media.

Ruba tiene su sede en Ciudad Juárez, Chihuahua, en 1980 inició sus operaciones, y en 1993 se consolidó como una de las empresas de vivienda media y residencial más importantes del Estado de Chihuahua, en términos de ingresos y casas vendidas. En 1997 redefinió su misión y visión mediante la puesta en marcha de un plan estratégico de largo plazo, cuyo objetivo central fue concentrar su operación en el segmento de vivienda de interés social. Como resultado de lo anterior, en 1999 consolidó sus operaciones en Ciudad Juárez en el segmento de vivienda de interés social y en 2000 inició sus operaciones en la primera plaza fuera del Estado de Chihuahua. En octubre de 2004 Ruba implementó un cambio fundamental en su estrategia financiera mediante su primera emisión y colocación de certificados bursátiles a través de la BMV por un monto de \$300 millones. En febrero de 2006 colocó su segunda emisión, también por \$300 millones, lo que vino a aportar mayor solidez a su estrategia financiera. Actualmente, la calificación de calidad crediticia de Ruba, en escala doméstica, es de "A" por parte de Fitch Ratings y de "A-" por parte de Standard and Poor's.

Actualmente opera en Ciudad Juárez, Chihuahua, Saltillo, Torreón, Monterrey, Hermosillo, Mexicali, Guadalajara y Tijuana, y lo hace a través de contratos con constructoras independientes para la totalidad de la urbanización y edificación de sus proyectos, lo que le otorga flexibilidad en la operación y eficiencia en costos fijos.

Ruba registra sus ingresos una vez que se ha iniciado el proceso de titulación de la vivienda, a diferencia de la práctica generalizada por las empresas desarrolladoras de vivienda que tienen listadas sus acciones en la BMV, quienes, en la mayoría de los casos, reconocen sus ingresos según el grado de avance de la construcción. Ruba considera más conservador su método, ya que muestra con mayor claridad la generación real de efectivo.

De acuerdo con información pública, Ruba considera que está dentro del grupo de los 10 desarrolladores de vivienda más grandes de México en términos de ingresos y unidades vendidas. Con base a las mismas fuentes, Ruba se ha caracterizado por ser uno de los desarrolladores de vivienda más rentable, eficiente y menos apalancado del sector.

Adicionalmente, en 2007 Ruba se ubicó a nivel nacional como el tercer desarrollador más importante del Infonavit, el organismo que genera más del 60% de las hipotecas en México, en relación al total de créditos otorgados por esta institución y como el primero, también a nivel nacional, en el segmento de vivienda económica.

---

---

Al 31 de diciembre de 2007 Ruba contaba con 864 colaboradores y ha recibido en 5 ocasiones el reconocimiento del Great Place to Work® Institute México, uno de los institutos de mayor prestigio a nivel mundial en estudios de clima organizacional, como una de las mejores empresas para trabajar en México en los años 2003 al 2007.

1.- Resultados de operación ejercicio 2007 comparado con ejercicio 2006

Ingresos

Ruba sigue manteniendo una tasa de crecimiento por encima de la media del sector. Los ingresos crecieron 22% al pasar de \$ 3,753 millones en 2006 a de \$ 4,567 millones en 2007. Este crecimiento se deriva del aumento en las unidades vendidas en 22 %, 17,099 unidades en 2007 comparado con las 14,015 de 2006.

Ruba mantiene una presencia permanente, rentable y de liderazgo en las ciudades donde opera y actualmente tiene presencia en 9 ciudades del país. Todas las plazas en operación, excepto Chihuahua reportaron crecimiento en sus volúmenes de venta en 2007 en relación a 2006. Ciudad Juárez 3%, Chihuahua -8%, Saltillo 13%, Torreón 28%, Monterrey 48%, Hermosillo 41%, Mexicali 29%, Guadalajara 100% y Tijuana 100%.

Ruba mantiene consistente su estrategia de diversificación regional, la concentración de las ventas en el Estado de Chihuahua ha disminuido sensiblemente durante los últimos años, mientras en 2000 fue de 100%, en 2007 fue de 40% . La distribución porcentual de las unidades vendidas en 2007 y 2006 en las demás entidades federativas es como sigue: Coahuila 18% y 18% respectivamente, Nuevo León 28% y 23% respectivamente, Sonora 5% y 5% respectivamente, Baja California 7% y 6% y Jalisco 3% y 0%, respectivamente.

Ruba considera que el mercado de la vivienda se divide en dos grandes segmentos: vivienda de interés social y vivienda media y residencial.

En donde, la vivienda de interés social abarca:

- a) Vivienda económica, con precios de venta hasta \$ 180 mil,
- b) Vivienda tradicional, con precios de venta entre \$ 180 mil y \$300 mil

La vivienda media y residencial incluye:

- a) Vivienda media baja, con precios de venta entre \$ 300 mil y \$ 400 mil
- b) Vivienda media media con precios de venta entre \$400 mil y \$518 mil,
- c) Vivienda media alta con precios de venta entre \$518 mil y \$1 millón, y
- d) Vivienda residencial con precios de venta superiores a \$1 millón.

Ruba mantiene consistente su estrategia orientada a atender diversos perfiles de clientes. Las unidades vendidas en el segmento de interés social crecieron 18% y las del segmento medio crecieron 48%. Derivado de lo anterior, del total de las unidades vendidas, el segmento de interés social bajó su participación de 86% en 2006 a 84% en 2007 y el segmento medio la incrementó al pasar de 14% en 2006 a 16% en 2007. De igual forma, la mezcla de ingresos por segmentos muestra un crecimiento de la vivienda media, en donde el segmento de interés social disminuyó su participación de 70% en 2006 a 67% en 2007 y, en consecuencia, el segmento medio la incrementa al pasar de 30% en 2006 a 33% en

---



# BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: RUBA

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2007

INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V.

## COMENTARIOS Y ANALISIS DE LA ADMINISTRACION SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACION Y SITUACION FINANCIERA DE LA COMPAÑIA

PAGINA 3 / 6

INFORMACIÓN DICTAMINADA

CONSOLIDADO

Impresión Final

---

2007.

### Utilidad bruta

La utilidad bruta se incrementó un 15%, al pasar de \$989 millones en 2006 a \$1,137 millones en 2007. El margen bruto en 2007 fue de 25% y en 2006 de 26%.

### Gastos de operación

Los gastos de operación ascendieron a \$470 y \$357 millones en 2007 y 2006 respectivamente y mantuvieron una proporción estable respecto al total de ingresos del 10% en ambos ejercicios. Queda manifiesto un enfoque de largo plazo, privilegiando inversiones sin precedentes para incrementar su capital humano y fortalecer su plataforma tecnológica para cumplir con sus metas de crecimiento y diversificación.

### Utilidad de operación

Derivado de lo anterior, la utilidad de operación pasó de \$632 millones en 2006 a \$668 millones en 2007. El margen de operación en 2006 fue de 17% y en 2007 de 15%.

### Costo Integral de Financiamiento

El Costo Integral de Financiamiento ascendió a \$46 y \$20 millones en 2007 y 2006 respectivamente, y mantuvo una proporción estable respecto al total de los ingresos del 1% en ambos ejercicios.

### Impuesto Sobre la Renta

El Impuesto sobre la Renta en 2007 y 2006 fue \$43 y \$47 millones respectivamente, y mantuvo una proporción estable respecto al total de los ingresos del 1% en ambos ejercicios.

### Utilidad neta

La utilidad neta ascendió a \$586 y \$574 millones en 2007 y 2006 respectivamente. El margen neto en 2007 fue de 13% y en 2006 de 15%.

### EBITDA

El EBITDA generado ascendió a \$684 y \$642 millones respectivamente. El margen EBITDA en 2007 fue de 15% y de 17% en 2006.

## 2.- Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital.

Los principales requerimientos de efectivo de Ruba son para el financiamiento del desarrollo y construcción de unidades habitacionales y para la compra de terrenos, y para satisfacerlos, tradicionalmente la empresa ha recurrido al financiamiento a través de préstamos bancarios de corto plazo, contratos de compraventa de terrenos a crédito y los provenientes de la operación. Recientemente ha efectuado un par de emisiones de certificados bursátiles de mediano plazo de \$300 millones cada una, la primera en octubre de 2004 y la segunda en febrero de 2006.

Del efecto combinado de los recursos generados de resultados y por las

---

---

actividades de financiamiento por \$1,198 millones durante 2007, más el efectivo e inversiones temporales al inicio del periodo por \$212 millones y sus aplicaciones en la operación y en actividades de inversión por \$1,091 millones, resulta un saldo final de efectivo al 31 de diciembre de 2007 por \$319 millones.

El 87% de los recursos provienen de los resultados por \$593 millones y \$453 millones de préstamos bancarios. Por otro lado, el 86% de los recursos se aplicaron para la inversión en inventarios por \$655 millones, \$115 millones en cuentas por cobrar y \$173 millones para el pago de los dos primeros vencimientos de capital de la emisión de certificados bursátiles Ruba04.

La mezcla de líneas de crédito bancarias se conforma de la siguiente manera: 81% corresponde a líneas sin garantías y con garantías hipotecarias colaterales, y el resto, a líneas para créditos puente, las cuales se disponen eventualmente.

Durante los últimos años Ruba ha mantenido un crecimiento sostenido por encima de la media del sector, sin afectar su rentabilidad histórica y manteniendo indicadores que reflejan un sano desempeño financiero. Durante los últimos 4 años el rendimiento sobre el capital se ha mantenido en un promedio de 34%, el 97% del total de activos es circulante y el total del pasivo en relación al total de activos ha mantenido una tendencia a la baja de 54% en 2004 a 43% en 2007.

A la fecha Ruba ha cumplido en tiempo con todos sus compromisos financieros.

### 3.- Eventos relevantes

Ninguno

### 4.- Políticas de la función de Tesorería de Ruba

La función de Tesorería de Ruba está centralizada y da servicio a las subsidiarias en los diferentes lugares donde tiene presencia; tiene como responsabilidad central la administración estratégica y operativa de sus activos financieros en términos de: a) eficiencia en el movimiento del dinero, optimizando el costo del manejo de los fondos a través de la correcta planeación y logística de flujo de efectivo, con un nivel riesgo administrable, y, b) generación, análisis y seguimiento de la estrategia de aplicación y administración del flujo de efectivo.

Ruba tiene una visión del control interno como apoyo a las áreas, en el diseño e implantación de las directrices que determinen las acciones a seguir en cada uno de sus procesos, validando y supervisando el cumplimiento de las políticas y procedimientos, para asegurar que las operaciones garanticen el resultado óptimo y eficiente de la organización.

A continuación se mencionan las cinco políticas básicas de la función de Tesorería de Ruba:

Gestión de Ingresos.- Hacer eficiente las acciones de obtención de recursos económicos de Ruba a través de una estructura de cuentas bancarias óptima, que busque hacer efectivo el ingreso en el menor tiempo posible y con un nivel de riesgo administrable.

---

---

Gestión de Egresos.- Hacer eficiente las acciones de ejecución de egresos de Ruba a través de una estructura de cuentas bancarias óptima, que busque hacer efectivo el egreso al menor costo posible y con un nivel de riesgo administrable.

Concentración y Dispersión de Fondos.- Hacer eficiente el movimiento del dinero a través del control de la infraestructura bancaria que apoya la labor de conocer cuánto dinero hay y dónde está, así como la seguridad y eficiencia en su traslado, y la administración de información de previsiones confirmadas de ingresos y egresos contra movimientos bancarios para conocer fidedigna y oportunamente la disponibilidad de efectivo diaria de cada plaza.

Administración de Flujo de efectivo.- Hacer eficiente el uso del dinero a través de la generación, análisis y seguimiento del pronóstico de flujo de efectivo, considerando condiciones de hacer/ no hacer, así como aspectos contables y fiscales. Esto le permite a Ruba fundamentar la toma de decisiones de proyectos de inversión, anticipar operaciones de financiamiento externo, planear adquisición de activos y diseñar estrategias para la administración de excedentes

Financiamientos.- Administración estratégica y operación de los pasivos financieros de Ruba optimizando el gasto financiero. Asegurar el cumplimiento impecable de las obligaciones internas y externas producto de la ejecución de operaciones financieras.

#### 5.- Control Interno.

Ruba es tenedora de varias Subsidiarias a las que obliga a cumplir con todas las disposiciones establecidas para cada una de sus diferentes áreas de operación. Estos lineamientos están registrados en diversos manuales de políticas y procedimientos, que contienen además criterios y principios de contabilidad aplicables. Dichos lineamientos están estructurados de tal forma que permiten proporcionar seguridad razonable de que las operaciones se realizan y registran conforme a las directrices establecidas por la administración. El sistema de Control Interno de Ruba persigue los siguientes propósitos:

- o Emitir información confiable, oportuna y razonable;
- o Delegar autoridad y asignar responsabilidades para la consecución de las metas y objetivos trazados;
- o Detallar las prácticas de negocio en la organización;
- o Aportar los métodos de control administrativo que ayuden a supervisar y dar seguimiento al cumplimiento de las políticas y procedimientos.

Existen manuales de políticas y procedimientos definidos relativos (i) a la puesta en marcha, ejecución y promoción de los negocios de Ruba, que incluyen la factibilidad, coordinación y control de los mismos; (ii) al control y seguimiento en la urbanización, edificación y terminación de los proyectos de vivienda en sus diferentes procesos y etapas (iii) a la promoción y venta de los proyectos de vivienda; (iv) a las áreas de recursos humanos, tesorería, contabilidad, jurídico, fiscal e informática, entre otras, de Ruba.

A continuación se describen brevemente algunas de las Políticas y Procedimientos de Control Interno más importantes:

Recursos Humanos:

---

Ruba se apoya en los conocimientos, experiencias, motivación, aptitudes, actitudes y habilidades de su capital humano para lograr sus objetivos. En este sentido, cuenta con políticas y procedimientos que regulan el reclutamiento, selección, contratación e inducción de todo el personal, así como su capacitación, promoción, compensación y asistencias. Asimismo, contempla los aspectos relativos al control de bajas, prestaciones, pago de nóminas y listas de raya. Estos lineamientos cumplen con las disposiciones legales vigentes y buscan incrementar la eficiencia y productividad de Ruba.

Control de obra:

Incluye la normatividad relativa al control de la obra con base en presupuestos, programas, estimaciones, control de costos y control de calidad. Las políticas y lineamientos establecidos aseguran el abasto en tiempo y forma de los insumos necesarios para completar las construcciones conforme a los tiempos planeados, y contemplan además el control y registro de los insumos, tanto en valor como en unidades. Finalmente se verifica el que los inventarios reportados correspondan con las existencias físicas.

Adquisiciones:

La adquisición de bienes y servicios relacionados con los procesos de operación y construcción se realiza con base a presupuestos y programas autorizados. Estas políticas ayudan a que las compras de Ruba se realicen a precio competitivo y condiciones favorables de calidad, oportunidad de entrega y servicio. Para cada operación de compra se definen los niveles de autorización y responsabilidad. Tratándose de la asignación de los contratos de construcción, estos son administrados a través de los comités de compras constituidos en cada uno de las UENs.

Sistemas:

Se cuenta con manuales para el uso y resguardo de los sistemas y programas de cómputo que se distribuyen entre los usuarios responsables. Existen procedimientos para la correcta asignación, resguardo y uso de los equipos, así como el control de los mismos y de sus accesorios. Ruba cuenta con un sistema interno de soporte para la atención de reportes sobre fallas o requerimientos de servicio sobre los equipos de cómputo y sus programas de manera que el personal pueda realizar sus actividades diarias con el mínimo de contratiempos.

Tesorería:

La función de Tesorería de Ruba está centralizada y da servicio a las subsidiarias de Ruba en los diferentes lugares donde tiene presencia. Tiene como responsabilidad central la administración estratégica y operativa de sus activos financieros en términos de: a) eficiencia en el movimiento del dinero, optimizando el costo del manejo de los fondos a través de la correcta planeación y logística de flujo de efectivo, con un nivel riesgo administrable, y, b) generación, análisis y seguimiento de la estrategia de aplicación y administración del flujo de efectivo. Comprende los procedimientos de gestión de ingresos, gestión de egresos, concentración y dispersión de fondos, administración de flujo de efectivo y financiamientos.

---

# BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: RUBA

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2007

INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V.

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACION FINANCIERA

PAGINA 1 / 18

INFORMACIÓN DICTAMINADA

CONSOLIDADO

Impresión Final

INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 Y 2006  
(En miles de pesos con poder adquisitivo de diciembre de 2007)

## Nota 1. ACTIVIDAD DE LA ENTIDAD

Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V. y sus subsidiarias se dedican a la adquisición y desarrollo de terrenos urbanos, así como al diseño, construcción, comercialización y financiamiento de casas-habitación terminadas y de toda clase de desarrollos inmobiliarios.

La mayor parte de sus ventas de viviendas son financiadas con créditos hipotecarios otorgados a los adquirientes por el Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores (INFONAVIT), Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), Sociedades de Objeto Limitado (SOFOLES) y banca comercial, por esa razón la compañía asiste a sus clientes en las gestiones necesarias para la obtención de sus créditos.

## Nota 2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

### a) DECLARACIONES GENERALES

i) Las principales políticas contables que sigue la compañía están de acuerdo con las normas de información financiera, las cuales requieren que la administración efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos para determinar la valuación de algunas de las partidas incluídas en los estados financieros, y para hacer las revelaciones que se requieren presentar en los mismos. La administración considera que las estimaciones y supuestos utilizados son los adecuados en las circunstancias, aun cuando su efecto final pueda llegar a diferir del efecto de dichas hipótesis.

Las normas de información financiera (NIF) a las que nos referimos en el párrafo anterior, y que son aplicables en México a partir del 1 de enero de 2006 se integran por las propias NIF, y por:

Interpretaciones a las NIF (INIF)

Boletines de la Comisión de Principios de Contabilidad del Instituto Mexicano de Contadores Públicos (IMCP) que no han sido modificados, substituidos o derogados por nuevas NIF, y

Normas internacionales de información financiera (NIIF) aplicables de manera supletoria.

ii) A partir del ejercicio 2007 entraron en vigor las Normas de Información Financiera siguientes:

- 2 -

NIF B-3 Estado de resultados

Esta norma establece una nueva estructura del estado de resultados, distinguiendo en primer término los resultados por operaciones ordinarias, que

---

incluyen los derivados de las operaciones primarias de la entidad y que integran la utilidad de operación. En segundo término los resultados por operaciones no ordinarias, que de acuerdo a la NIF A-5, corresponden a transacciones distintas a la actividad principal, independientemente de su recurrencia eliminando el renglón de "Partidas extraordinarias". Esta norma establece tres niveles mínimos de utilidad a presentar en forma obligatoria, que son: i) utilidad antes de impuestos; ii) utilidad antes de operaciones descontinuadas y iii) utilidad neta. Esta NIF clasifica los costos y gastos de acuerdo a su función y naturaleza según el sector de negocios al que pertenezca la entidad.

Mediante la INIF 4 se precisa que la Participación de los Trabajadores en las Utilidades (PTU) debe presentarse dentro del rubro de las operaciones ordinarias en el estado de resultados. Hasta el 31 de diciembre de 2006 la PTU se presentaba como parte de los impuestos a la utilidad.

NIF B-13 Hechos posteriores a la fecha de los estados financieros.

Esta NIF contempla que algunos hechos ocurridos en fecha posterior a la de los estados financieros, pero antes de su emisión, son sujetos de ajuste o bien sólo requieren de revelación, según las circunstancias particulares de cada evento.

NIF C-13 Partes relacionadas:

La NIF C-13, en comparación con la normatividad vigente hasta 2006, amplía el concepto de parte relacionada incluyendo a: i) negocios conjuntos (joint ventures), ii) familiares cercanos del personal gerencial clave o directivos relevantes; iii) entidades en la que las personas mencionadas en el inciso ii) tengan control o influencia significativa, o bien, que dicha entidad ejerza influencia significativa en la entidad que informa; y iv) el fondo derivado del plan de remuneraciones por beneficios empleados. Así mismo se hace obligatorio revelar la relación entre la entidad controladora y la subsidiaria, los importes de los beneficios otorgados al personal clave para entidades públicas y la posibilidad de revelar que las operaciones con partes relacionadas son comparables con aquellas efectuadas con entidades independientes a la que informa.

NIF D-6 Capitalización del resultado integral de financiamiento

La NIF D-6 obliga en todos los casos a capitalizar el resultado integral de financiamiento (RIF) devengado sobre las deudas asociadas con la adquisición y/o construcción de activos fijos o inventarios cuya construcción requieren de un período prolongado de tiempo. Los intereses ganados por inversiones de excedentes derivados de los financiamientos obtenidos no utilizados en la adquisición de los activos, no forman parte del RIF sujeto a capitalización. Hasta el 31 de diciembre de 2006 la capitalización de esta partida era opcional.

La Compañía ha capitalizado el RIF de acuerdo a lo mencionado en la nota.

- 3 -

b) RECONOCIMIENTO DE LOS EFECTOS DE LA INFLACIÓN - Los estados financieros muestran los efectos de la inflación de acuerdo con lo establecido por el boletín B-10, Reconocimiento de los Efectos de la Inflación

---

# BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: RUBA

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2007

INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V.

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACION FINANCIERA

PAGINA 3 / 18

INFORMACIÓN DICTAMINADA

CONSOLIDADO

Impresión Final

en la Información Financiera; por consecuencia, dichos estados por 2007 y 2006 y las notas aquí contenidas, se presentan a pesos de poder adquisitivo del 31 de diciembre de 2007, a menos que, en el caso de las notas, se indique expresamente que son valores nominales.

Normas aplicadas para reconocer los efectos de la inflación, además de las indicadas en otras partes de las notas.

i) MÉTODO Hasta 1995 para los inmuebles integrantes del activo fijo se utilizó el método de costos específicos, a partir de esa fecha se actualizan mediante factores de inflación derivados del Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC). El resto del activo fijo y los inventarios se reexpresan conforme a factores de inflación derivados del INPC.

Las cifras de los estados financieros del ejercicio 2006 se actualizaron con el factor de 1.0375, obtenido de comparar el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) publicado por el Banco de México de diciembre de 2007, con el INPC de diciembre de 2006.

ii) ACTUALIZACIÓN DE LAS CUENTAS DEL CAPITAL CONTABLE Para su determinación se utilizaron los factores derivados del INPC. La actualización es el complemento necesario para expresar, en unidades monetarias de poder adquisitivo general a la fecha del balance, la inversión de los accionistas y los resultados obtenidos. Esta actualización se presenta en los estados financieros incorporada a cada una de las cuentas del capital contable.

iii) RESULTADO POR POSICIÓN MONETARIA Representa el efecto estimado de la inflación en los activos y pasivos monetarios, y se aplicó a resultados en el rubro de costo integral de financiamiento. En 2007 y 2006 los pasivos monetarios excedieron a los activos monetarios por lo que se reconoció una utilidad por este concepto.

c) PRINCIPIOS DE CONSOLIDACIÓN ? Los estados financieros consolidados incluyen los estados financieros de la propia compañía y de las siguientes subsidiarias.

#### Subsidiaria Participación

Casas Ruba, S.A. de C.V. 100%

Grupo Ruba, S.A. de C.V. 100%

Ruba Desarrollos, S.A. de C.V. (\*)

100%

- 4 -

#### Subsidiaria Participación

Ruba Residencial, S.A. de C.V. 100%

Ruba Servicios, S.A. de C.V. 100%

Tramet Constructores, S.A. de C.V. 100%

DGA Desarrollos, S.A. de C.V. 51.61%

(\*) Esta empresa se incorporó al consolidado a partir de 2007.

Los estados financieros de DGA Desarrollos, S.A. de C.V. (empresa subsidiaria a partir del ejercicio de 2006) fueron consolidados siguiendo el método de consolidación proporcional, con base en la Norma Internacional de Contabilidad 31, ?Intereses en Negocios Conjuntos?, ya que Copachisa, S.A de C.V. es quien

# BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: RUBA

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2007

INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V.

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACION FINANCIERA

PAGINA 4 / 18

INFORMACIÓN DICTAMINADA

CONSOLIDADO

Impresión Final

---

controla las políticas administrativas, financieras y de operación de la entidad.

Los saldos y operaciones de importancia entre compañías han sido eliminados en estos estados financieros consolidados.

d) INVERSIONES DE REALIZACION INMEDIATA - Se encuentran valuadas a su costo de adquisición más los rendimientos devengados; su monto es similar a su valor neto de realización.

e) CUENTAS POR COBRAR La empresa otorga créditos a plazos para el financiamiento parcial de ventas de terrenos y casas habitación. Las cuentas por cobrar generadas por estas operaciones se clasifican como activo circulante a pesar de que en algunos casos los plazos pueden exceder de 12 meses.

Se registra cuando se hace necesario, una estimación para cuentas de cobro dudoso, basada en estudios específicos de las cuentas por cobrar.

f) INVENTARIOS - Se registran a costos identificados de adquisición y adicionalmente se reconoce una actualización con base en el Índice Nacional de Precios al Consumidor publicado por el Banco de México. Los inventarios de terrenos se clasifican como activo circulante a pesar de que no se espera que sean realizados en un plazo menor de doce meses.

Por lo que respecta a los inventarios de terrenos, la empresa registra como parte de los mismos los intereses y fluctuación cambiaria que generan los pasivos por compra de tierra.

g) INVERSIONES EN ACCIONES DE ASOCIADA - Para la valuación de la inversión en acciones de las compañía asociada se utiliza el método de participación, con lo cual quedan valuadas a su valor contable.

h) INMUEBLES, MAQUINARIA Y EQUIPO Este rubro se encuentra valuado al costo de adquisición más una actualización hecha con base en factores derivados el INPC, excepto en el caso de los inmuebles los cuales fueron valuados mediante avalúo practicado en 1995 y actualizado con el INPC en 2007 y 2006.

- 5 -

i) DEPRECIACIÓN La depreciación se aplicó en función de la vida útil de los activos, sobre la base del valor actualizado al cierre del ejercicio. La estimación de las vidas útiles que sirvieron de base para este cálculo fueron hechas por la administración de la empresa. Las tasas aplicadas fueron las siguientes:

Edificio 5%  
Equipo de transporte 25%  
Muebles y enseres 10%  
Equipo de comunicación 10%  
Equipo de computación 25%  
Equipo telefónico 10%

j) CRÉDITO MERCANTIL ? Se registra por la adquisición de las acciones de subsidiarias a precios superiores al de su valor en libros de la sociedad emisora y de acuerdo al boletín B-7 de las NIF no se amortiza, sino que se sujeta anualmente a prueba de deterioro de conformidad con el Boletín C-15 de

---



---

las NIF.

k) OTROS ACTIVOS INTANGIBLES ? Dentro de este rubro están registrados los gastos relacionados con la emisión de los certificados bursátiles, los cuales se registraron a su costo. Se reexpresan con el INPC y se amortizan como gastos financieros durante la vigencia de la emisión de acuerdo con el saldo insoluto. El resto de los activos intangibles se amortizan con base en el método de línea recta.

l) VALOR DE LOS ACTIVOS DE LARGA DURACIÓN Y SU DISPOSICIÓN - De conformidad con lo establecido en el boletín C-15, Deterioro en el Valor de los Activos de Larga Duración y su Disposición, por lo que de conformidad con dicha norma se hizo el estudio en base a la determinación del valor de uso de los activos, así como del crédito mercantil, sin encontrar signos de deterioro que indicara que es necesario ajustarlos porque se encuentren valuados a importes mayores al de su valor de uso.

m) COMPENSACIONES LABORALES ? Las primas de antigüedad e indemnizaciones que los trabajadores tienen derecho a recibir en caso de despido, muerte, o al terminar voluntariamente la relación laboral después de 15 años de servicio, se reconoce como costo de los años en los que prestan sus servicios. La provisión para cubrir los probables pagos por dichos conceptos esta basada en cálculos actuariales, de conformidad con el boletín D-3 Obligaciones Laborales.

n) TRANSACCIONES EN MONEDA EXTRANJERA - Las operaciones en divisas extranjeras se registran al tipo de cambio vigente en la fecha de cada transacción, y los activos y pasivos en dichas monedas se ajustan al tipo de cambio en vigor al fin de cada mes y al cierre del ejercicio, afectando los resultados como parte del resultado integral de financiamiento, excepto tratándose de las fluctuaciones provenientes de la adquisición de reservas territoriales, en cuyo caso la utilidad o pérdida cambiaria se lleva al costo de los terrenos, como se explica en el inciso e) de esta nota.

- 6 -

o) IMPUESTOS DIFERIDOS Se calculan de acuerdo con el boletín D-4, denominado Tratamiento Contable del Impuesto sobre la Renta, del Impuesto al Activo y de la Participación de los Trabajadores en la Utilidad. Esta norma establece que la determinación de los impuestos diferidos debe hacerse bajo el método de activos y pasivos, que consiste en comparar los valores contables contra los valores fiscales de los mismos; a la suma algebraica de las diferencias obtenidas se le aplica la tasa de impuesto sobre la renta que corresponda.

En la nota 16 se informa sobre el efecto acumulado en los ejercicios 2007 y 2006.

o) INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS ? La compañía utiliza instrumentos financieros derivados, principalmente forwards, para disminuir el riesgo cambiario derivado de sus deudas concertadas en moneda extranjera. De acuerdo al boletín C-2 de Principios de Contabilidad, registra como activos y pasivos todos los efectos de dichos instrumentos, valuándolos al cierre del ejercicio a valor de mercado, afectando el costo integral de financiamiento de cada periodo contable con las diferencias que surgen de la valuación.

q) COMPROMISOS ? Se revelan en estas notas cuando su naturaleza lo hace

---

# BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: RUBA

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2007

INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V.

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACION FINANCIERA

PAGINA 6 / 18

INFORMACIÓN DICTAMINADA

CONSOLIDADO

Impresión Final

necesario, en los términos del boletín C-9, denominado Pasivo, Provisiones, Activos y Pasivos Contingentes y Compromisos.

r) CONTINGENCIAS ? En forma similar a los compromisos mencionados inciso anterior, se revelan las contingencias conforme a lo preescrito por el boletín C-9, cuando se observa la probabilidad de que se materialicen.

s) INFORMACIÓN POR SEGMENTOS ? Aún y cuando de conformidad con el boletín B-5, Información Financiera por Segmentos, la empresa se encuentra obligada a reportar este tipo de información en las notas a sus estados financieros, no fue necesario integrarla debido a que sus ingresos por conceptos distintos a las ventas de casa habitación no son significativos.

t) RECONOCIMIENTO DE LOS INGRESOS ?

Ingresos por ventas de casas-habitación. Los ingresos de la compañía por enajenación de viviendas se registran una vez que se ha iniciado el proceso de escrituración de la vivienda, trátase de cualquier fuente de financiamiento y de cualquier segmento.

Otros ingresos ? Los ingresos por arrendamiento y otros ingresos se reconocen conforme se devengan.

- 7 -

## Nota 3. EFECTIVO Y OTRAS DISPONIBILIDADES

Este rubro se integra como sigue:

	2 0 0 7	2 0 0 6
Inversiones temporales:		
BBVA-Bancomer, S.A.	\$ 232,934	
Banco HSBC, S.A.	57,662	70,742
Banco Mercantil del Norte, S.A.		4,680
Banco Santander, S.A.		5,001
Saldos en cuentas disponibles a la vista	28,961	48,556
	319,557	128,979
Disponible mediante factoraje (1)		75,262
Actualización a pesos de diciembre de 2007		7,659
\$	319,557	211,900

(1) Cantidad disponible a la vista y sin restricción en Nacional Financiera, S.N.C. mediante descuento de cartera a cargo de Infonavit, sin responsabilidad para la compañía.

## Nota 4. POSICIÓN EN MONEDA EXTRANJERA

Al cierre de cada ejercicio se tienen cuentas denominadas en dólares estadounidenses, valuado a los tipos de cambio de \$ 10.8662 y \$ 10. 8755 para 2007 y 2006 respectivamente por US dólar, como sigue (valores nominales):

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: RUBA

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2007

INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V.

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACION FINANCIERA

PAGINA 7 / 18

INFORMACIÓN DICTAMINADA

CONSOLIDADO

Impresión Final

2 0 0 7 2 0 0 6

Activo a corto plazo US\$ 342 683  
Pasivo a corto y largo plazo (12,175) (13,833)  
Posición neta activa (pasiva) (11,833) (13,150)  
  
Equivalente en pesos mexicanos \$ (128,578) (143,012)

A la fecha del dictamen de nuestros auditores, la posición en moneda extranjera no auditada es similar al cierre del ejercicio de 2007, y el tipo de cambio es de \$ 10.6962

- 8 -

Nota 5. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR A CLIENTES

Este rubro se integra al 31 de diciembre de 2007 de la siguiente forma:

2 0 0 7 2 0 0 6  
Clientes por vivienda de interés social:  
INFONAVIT  
Financiamiento directo  
\$ 383,216  
34,869  
  
338,111  
20,001  
418,085 358,112  
Clientes por vivienda de interés medio:  
Sociedades Financieras de Objeto Limitado (SOFOL)  
Financiamiento directo 217,235  
18,914 149,879  
12,791  
236,149 162,670  
Clientes por lotes comerciales 1,416  
Clientes otros ingresos 1,060 864  
656,710 521,646  
Estimación cuentas incobrables (4,709) (4,514)  
Actualización a pesos de diciembre de 2007 21,393.  
\$ 652,001 536,525

Nota 6. IMPUESTOS POR RECUPERAR

Este rubro se integra como sigue:

2 0 0 7 2 0 0 6  
  
Impuesto sobre la renta \$ 41,536 17,252  
Impuesto al valor agregado 36 1,562

# BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: RUBA

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2007

INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V.

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACION FINANCIERA

PAGINA 8 / 18

INFORMACIÓN DICTAMINADA

CONSOLIDADO

Impresión Final

---

Crédito al salario	42	5
Impuesto al Activo	1	14
Actualización a pesos de diciembre de 2007		706
\$	41,615	19,539

Nota 7. INVERSIONES EN ACCIONES DE ASOCIADA ? Al 31 de diciembre de 2007 este rubro se analiza como sigue:

Asociada Participación Valor contable

Inmobiliaria Punto Alto, S.A. de C.V. 33.33% \$ 19,255

La valuación de la inversión y el reconocimiento de los resultados del ejercicio de esta empresa se hizo con base en estados financieros dictaminados por contador público, utilizando el método de participación.

- 9 -

Nota 8. INVENTARIOS

Este rubro se integra como sigue:

2 0 0 7 2 0 0 6

Obras en proceso	\$ 2'069,750	1'485,388
Terrenos por desarrollar	1'239,302	1'089,128
Terrenos comerciales	58,313	64,663
Materiales	63	
Anticipos a proveedores	70,888	43,673
	3'438,253	2,682,915
Actualización a pesos de diciembre de 2007		100,609
\$	3'438,253	2,783,524

Nota 9. INMUEBLES, MAQUINARIA Y EQUIPO - NETO

Se integra de la manera siguiente:

2 0 0 7 2 0 0 6

Terrenos	\$ 7,902	7,616
Edificios	36,608	35,183
Equipo de transporte	23,541	23,497
Muebles y enseres	19,038	12,281
Equipo de comunicación	6'827	3,390
Equipo de computación	27,628	20,504
Equipo telefónico	3,101	2,353
Otros activos	20,734	13,389
	137,477	110,597
Menos depreciación acumulada	(65,496)	( 52,164 )
	71,981	58,433
Actualización a pesos de diciembre de 2007		2,477
\$	79,883	68,526

---

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: RUBA

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2007

INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V.

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACION FINANCIERA

PAGINA 9/ 18

INFORMACIÓN DICTAMINADA

CONSOLIDADO

Impresión Final

---

Hasta el ejercicio 1995 los terrenos y edificios se actualizaron con base en avalúos. El avalúo que sirvió de base para actualizar los terrenos y edificios en 1995 fue practicado por el Ing. Eulalio Prado Ayala, perito independiente de la empresa, por los ejercicios 2007 y anteriores dicho avalúo se ha actualizado con factores derivados del Índice Nacional de Precios al Consumidor.

- 10 -

Nota 10. OTROS ACTIVO INTANGIBLES - NETO

Este rubro al 31 de diciembre de 2007 se integra de la siguiente forma:

2 0 0 7	
Gastos por emisión de certificados bursátiles ? neto \$ 5,713	
Credito Mercantil 3,646	
Otros gastos diferidos neto 17,134	
	\$
	26,493

Nota 11. PRÉSTAMOS BANCARIOS

Al 31 de diciembre de 2007, se integra como sigue:

2 0 0 7	
BANAMEX	
Línea de crédito quirografario con garantía a la tasa de TIIE mas un punto porcentual, con vencimiento en 2008	
\$	
207,826	
HSBC	
Crédito con garantía hipotecaria sobre inmuebles propiedad de Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V. y con aval de Casas Ruba, S.A. de C.V. Y Ruba Residencial, S.A. de C.V. (compañías subsidiarias).	

111,370

BBVA BANCOMER

Línea de crédito quirografario con garantía a la tasa TIIE mas un punto porcentual, con vencimiento en 2008

---

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: RUBA

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2007

INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V.

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACION FINANCIERA

PAGINA 10 / 18

INFORMACIÓN DICTAMINADA

CONSOLIDADO

Impresión Final

---

230,000

Total \$ 549,196

- 11 -

Nota 12. DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2007, se integra como sigue:

Pagarés suscritos a favor de diversas personas por la compra de terrenos con reserva de dominio, a diferentes vencimientos, denominados en:

Moneda Nacional  
Dólares estadounidenses  
Unidades de inversión (UDIS)

\$

432,849  
130,060  
7,343

Porción a largo plazo 570,251  
272,207  
Porción a corto plazo \$ 298,044

Nota 13. OBLIGACIONES LABORALES

Para determinar al 31 de diciembre de 2007 la provisión para primas de antigüedad e indemnizaciones a los trabajadores, se atendió a las disposiciones de la nueva versión del boletín D-3 "Obligaciones Laborales" de las NIF.

El siguiente cuadro a valores nominales resume los datos y cifras de mayor relevancia, tomados del estudio actuarial elaborado por Grupo Sistemas y Proyectos Actuariales, S.C. peritos independientes, quienes lo efectuaron conforme al método de crédito unitario proyectado.

Prima de  
antigüedad Indemniza  
ciones

T o t a l

Obligaciones por beneficios actuales

Mas provisión adicional registrada por la empresa \$ 692 \$ 2,061 \$  
2,754

---

# BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: RUBA

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2007

INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V.

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACION FINANCIERA

PAGINA 11 / 18

INFORMACIÓN DICTAMINADA

CONSOLIDADO

Impresión Final

1,506  
\$ 4,260

Obligaciones por beneficios proyectados  
Monto de los pasivos del plan  
Obligación transitoria no amortizada  
Pasivo adicional  
Costo neto del periodo para 2007

771  
717

523

213

2,404  
1,340

1,361  
819

1,787

\$ 3,174  
\$ 2,057

\$ 1,884  
\$ 819

\$ 2,000

- 12 -

Nota 14. CERTIFICADOS BURSÁTILES

Está representado por:

i) Certificados Bursátiles por \$ 300 millones de pesos moneda nacional, emitidos y colocados el 29 de octubre de 2004, para la adquisición de reservas territoriales y refinanciamiento de otros pasivos, sin garantía específica, sólo cuentan con el aval de las compañías subsidiarias. La Comisión Bancaria y de Valores autorizó el 26 de octubre de 2004 la inscripción de los Certificados Bursátiles en el Registro Nacional de Valores, así como la oferta pública de los mismos, asignándole la clave de pizarra ?RUBA 04?. El intermediario colocador fue la Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V. y el representante común es Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V.

El plazo de vigencia es de cuatro años, con 31 meses de gracia, pagaderos en cuatro amortizaciones semestrales iguales y sucesivas de \$ 75 millones de pesos cada una, a liquidar en los meses de junio y noviembre de 2007 y mayo y octubre de 2008, con interés a la Tasa Interbancaria de Equilibrio (TIIE) a 28 días más 2.10 puntos porcentuales.

ii) El 24 de febrero de 2006, la empresa colocó una nueva emisión de Certificados Bursátiles por \$ 300 millones de pesos moneda nacional, para la adquisición de reservas territoriales y refinanciamiento de otros pasivos, sin garantía específica, sólo cuentan con el aval de algunas de las compañías subsidiarias. La Comisión Bancaria y de Valores autorizó en esa misma fecha la inscripción de los Certificados Bursátiles en el Registro Nacional de Valores, así como la oferta pública de los mismos, asignándole la clave de pizarra ?RUBA 06?. El intermediario colocador fue la Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V. y el representante común es Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V.

El plazo de vigencia es de cuatro años, pagaderos en cuatro amortizaciones semestrales iguales y sucesivas de \$ 75 millones de pesos cada una, a liquidar en los meses de agosto de 2008, febrero y agosto de 2009 y febrero de 2010, con interés a la Tasa Interbancaria de Equilibrio (TIIE) a 28 días más 2.29 puntos porcentuales.

Durante el tiempo que exista saldo insoluto, considerando la información financiera consolidada de la compañía con sus subsidiarias, se tienen entre otras, las obligaciones siguientes:

a) Presentar al Representante Común, a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, a la Bolsa Mexicana de Valores y a las empresas calificadoras Fitch de México, S.A. de C.V. y Standard and Poor?s, S.A. de C.V. estados financieros consolidados dictaminados por contador público independiente dentro de los 120 días posteriores al cierre de cada ejercicio social.

- 13 -

b) Presentar a la Bolsa Mexicana de Valores y a las empresas calificadoras Fitch de México, S.A. de C.V. y Standard and Poor?s, S.A. de C.V. estados financieros consolidados dictaminados por contador público independiente dentro de los 120 días posteriores al cierre de cada ejercicio social.

c) Cumplir con todas las obligaciones de pago a su cargo y con todas sus obligaciones contractuales y legales, incluyendo las fiscales y de seguridad social.

d) Continuar dedicándose a los negocios del mismo giro en el que actualmente opera la empresa.

e) Conservar sus activos en buenas condiciones de uso y mantener los seguros adecuados, por los montos y contra los riesgos, al menos como se encontraban al momento de la emisión.

f) No permitir que la Razón de Cobertura de Intereses de los 12 meses anteriores, sea menor de 2 a 1. Para este efecto se entiende que la razón de Cobertura de Intereses es la razón de Utilidad de Operación mas costos de depreciación y amortización (UAIIDA) a Gastos Financieros Brutos.

g) No permitir que la razón de Deudas con Costo Financiero a UAIIDA de los últimos doce meses sea mayor de 2 a 1.

h) No permitir que la relación de Inventarios a Deuda con Costo Financiero sea menor de 1.5 a 1.



# BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: RUBA

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2007

INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V.

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACION FINANCIERA

PAGINA 13/ 18

INFORMACIÓN DICTAMINADA

CONSOLIDADO

Impresión Final

i) No permitir que la relación Activo Circulante a Pasivo Circulante sea menor de 2 a 1.

j) La compañía no podrá fusionarse, salvo que la sociedad que resulte de la fusión, asuma expresamente las obligaciones de la emisora y se notifique al Representante Común 15 días antes de que surta efectos la fusión.

k) No llevar a cabo cualquier escisión, liquidación, reorganización o disolución, excepto que la Asamblea General de Tenedores de los Certificados Bursátiles lo aprueben.

l) La emisora podrá pagar dividendos en efectivo, siempre y cuando se encuentre cumpliendo con todas sus obligaciones de hacer y de no hacer.

m) La compañía no podrá disminuir su capital social, sino únicamente en la proporción en que haya liquidado los certificados.

n) En caso de que la compañía deje de pagar puntualmente cualquier cantidad vencida de principal o intereses, o faltara a cualquiera de sus obligaciones de hacer o no hacer, y dicho incumplimiento no fuere subsanado dentro de los 40 días naturales siguientes a la fecha en que ocurra el incumplimiento, los certificados podrán darse por vencidos anticipadamente.

- 14 -

## Nota 15. INSTRUMENTOS DE COBERTURA

En el ejercicio 2007 la compañía celebró contratos de forwards con vencimiento en cada uno de los doce meses del ejercicio 2008, para la cobertura del riesgo cambiario derivado de las deudas pactadas en dólares norteamericanos, con motivo de la adquisición de reservas territoriales.

Al 31 de diciembre de 2007 dichos contratos ascienden a \$ 12,000 millones de dólares, equivalentes a \$ 130,394 (precio de compra), los cuales se valuaron al tipo de cambio de cierre del ejercicio, y las variaciones en el tipo de cambio se registraron con cargo a los resultados del ejercicio, como parte del costo integral de financiamiento.

## Nota 16. IMPUESTOS DIFERIDOS

El efecto del impuesto sobre la renta diferido al 31 de diciembre de 2007 y 2006, calculado en los términos señalados en la nota 2, inciso o) proviene de las diferencias entre los valores contables y fiscales de las siguientes cuentas:

2 0 0 7    2 0 0 6

Inventarios	\$ 699,931	836,262		
Estimación de cuentas de cobro dudoso	(	277)	4,514.	
Inmuebles, maquinaria y equipo neto	23,011	12,758		
Pagos anticipados	17,426	6,021.		
Cargos diferidos	20,991	15,794		
Provisiones de pasivo	(	46,393)	(	50,532)
Depósitos de clientes	(	316,560)	(	72,833)

# BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: RUBA

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2007

INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V.

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACION FINANCIERA

PAGINA 14 / 18

INFORMACIÓN DICTAMINADA

CONSOLIDADO

Impresión Final

---

Pérdidas fiscales por amortizar	( 26,878)	( 62,630)
Actualización a pesos de diciembre de 2007		25,850.
Partidas temporales (netas)	371,251	715,204
I.S.R. al 28 % \$	103,950	200,257
Aumento (disminución) del ejercicio	( 96,307)	
Efecto inicial acumulado de subsidiaria	que se incorpora en el ejercicio	
2007	( 87,567)	
Efecto en el estado de resultados	( 8,740)	

## Nota 17. CAPITAL SOCIAL, RESERVA LEGAL Y UTILIDAD INTEGRAL

a) Por acuerdos de la asamblea general ordinaria de accionistas celebrada en el ejercicio 2007 se incrementó el capital social de la compañía a valores nominales en la suma de \$ 5,476 más una prima por colocación de acciones de \$ 13,725 también a valores nominales.

El capital social de la empresa al 31 de diciembre de 2007 está representado por 5,534,632 acciones con valor nominal de cien pesos cada una. En los estados de situación financiera el capital social se presenta actualizado mediante factores de inflación.

- 15 -

b) De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles la reserva legal se incrementa separando de la utilidad neta de cada ejercicio, por lo menos el 5% hasta que importe la quinta parte del capital social actualizado. La reserva legal no puede distribuirse como dividendos, pero puede usarse para absorber pérdidas de capital o puede capitalizarse; asimismo, la reserva legal deberá ser reconstituida cuando disminuya por cualquier causa.

c) El importe de la utilidad integral que se presenta en el estado de variaciones en el capital contable, es el resultado de la actuación total de la empresa durante el período; en este caso se integra exclusivamente por el resultado del ejercicio, ya que en los ejercicios 2007 y 2006 no se presentaron partidas que por disposición específica de algunos boletines de principios de contabilidad no pasan por resultados, aunque originan cambios en el capital contable que no provienen de operaciones con accionistas.

## Nota 18. RESULTADO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO

Este rubro se integra de la siguiente forma:

2007	2006	
Intereses pagados		
\$ ( 88,290)		
( 62,121)		
Otros gastos financieros	( 10,016)	( 13,477)
Intereses ganados	5,077.	12,356.
Otros productos financieros	2,847.	976.
Utilidad en cambios ( Neta )	490.	4,855.
Resultado por posición monetaria	43,514.	38,578
Actualización a pesos de diciembre de 2007	(	706)
Total \$ ( 46,378)	( 19,539)	

## Nota 19. ENTORNO FISCAL

a) IMPUESTO SOBRE LA RENTA (ISR) E IMPUESTO AL ACTIVO (IMPAC)

---

La tasa del ISR vigente en 2007 fue de 28% y de 29% en 2006, la cual se aplica al resultado fiscal, para cuya determinación se reconocen los efectos de la inflación y se permite la disminución de las pérdidas fiscales incurridas en los diez ejercicios anteriores. De acuerdo a las reformas a la Ley del ISR que entraron en vigor a partir del año 2005, la tasa del impuesto a partir del 2007 será de 28%.

Hasta el 31 de diciembre de 2007 el IMPAC se causó a la tasa del 1.25% sobre el promedio actualizado de la mayoría de los activos, menos ciertos pasivos, y se paga únicamente por la cantidad en que exceda al ISR del ejercicio, inclusive contra ese excedente se pueden acreditar las cantidades en que el ISR hubiese excedido al IMPAC en los tres ejercicios inmediatos anteriores. Cualquier pago efectuado por

- 16 -

concepto de IMPAC se podrá recuperar en la medida en que el ISR causado exceda al IMPAC de cada uno de los diez ejercicios siguientes. Hasta el año 2006 para determinar la base del IMPAC son deducibles prácticamente todos los pasivos a cargo de la compañía, inclusive los bancarios y los bursátiles.

A partir del ejercicio 2007 para determinar la base del IMPAC únicamente se considerará la totalidad de los activos propiedad de la empresa, sin disminuir la deuda; y la tasa del impuesto se redujo a 1.25%.

b) PÉRDIDAS FISCALES POR AMORTIZAR

Al 31 de diciembre de 2007, la compañía y sus subsidiarias tenían pérdidas fiscales susceptibles de deducir de las utilidades fiscales futuras, para efectos del impuesto sobre la renta, por un importe de \$ 1'740,253, aunque para determinar el impuesto sobre la renta diferido únicamente se consideró la suma de \$ 26,878 por ser la cantidad que se espera amortizar en el futuro sin ninguna dificultad.

c) RESTRICCIONES A LA DISPONIBILIDAD DE LAS UTILIDADES ACUMULADAS Y DEL CAPITAL

La distribución de utilidades acumuladas y las capitalizadas se encuentra sujeta a un impuesto sobre la renta a la tasa del 28% (tasa efectiva de 38.89%), cuando dichas utilidades no provengan del saldo de la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN).

Asimismo, el impuesto podrá causarse en caso de liquidación de la sociedad o reducción de capital social, cuando el capital contable exceda a la suma de los saldos de las Cuentas de Capital de Aportación Actualizado (CUCA) y de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN).

d) REFORMA HACENDARIA

A partir del 1º de enero de 2008 entró en vigor una importante reforma fiscal, mediante la cual se crearon: a) el Impuesto Empresarial a Tasa Única (IETU); y b) el Impuesto a los Depósitos en Efectivo (IDE); habiéndose derogado a partir de esa misma fecha el Impuesto al Activo. Los aspectos más sobresalientes de dicha reforma son:

i) Impuesto Empresarial a Tasa Única

Los sujetos obligados a pagar este impuesto son las personas físicas o morales residentes en México y los residentes en el extranjero por los ingresos atribuibles a sus establecimientos permanentes ubicados en el país, que lleven a cabo cualquiera de las actividades siguientes: a) enajenación de bienes; b) prestaciones de servicios independientes; y c) otorgamiento del uso o goce temporal de bienes.

-17 -

El IETU es un impuesto directo paralelo al impuesto sobre la renta, cuya utilidad gravable se determina exclusivamente a base de flujo de efectivo, misma que resulta de disminuir de la totalidad de los ingresos percibidos por las actividades señaladas, las deducciones autorizadas, las cuales no incluyen sueldos y prestaciones, aportaciones de seguridad social y otras remuneraciones, ni intereses pagados. El impuesto se calculará por ejercicios anuales aplicando a la base gravable el 16.5% en 2008, el 17% en 2009 y el 17.5% a partir del 2010; al impuesto así determinado se le disminuyen los llamados créditos de IETU determinados de acuerdo a las disposiciones aplicables.

Cuando las deducciones excedan de los ingresos gravados, no se causará IETU; al importe del excedente (base negativa) se le aplica la tasa del IETU y el resultado representa un crédito que puede acreditarse contra el ISR del mismo ejercicio o en su caso contra el IETU de los diez ejercicios posteriores.

El ISR es acreditable contra el IETU, de tal manera que el IETU se paga únicamente por la cantidad en que su importe después de efectuar los créditos de IETU exceda al ISR; y en caso de que éste (el ISR) exceda al importe del IETU a cargo, no se paga este último.

Los créditos de IETU son cantidades que pueden disminuirse del IETU y entre otros los principales son: a) el de la base negativa del IETU; b) el derivado de los salarios gravados y aportaciones de seguridad social; c) las provenientes de inversiones en activos fijos pendientes de deducir efectuadas entre los años de 1998 y 2007 y d) de los inventarios existentes al 31 de diciembre de 2007.

ii) Impuesto a los Depósitos en Efectivo (IDE)

Este impuesto entrará en vigor hasta el 1º de julio de 2008 y se causa sobre los depósitos en efectivo, en moneda nacional o extranjera que se efectúen en instituciones del sistema financiero. El impuesto se calculará a la tasa del 2% sobre la cantidad en la que dichos depósitos excedan mensualmente de \$25,000.00, el cual deberá ser retenido por la institución depositaria. El importe retenido será acreditable contra el impuesto sobre la renta ya sea del ejercicio, de pagos provisionales o retenido a terceros, o bien podrá ser compensado contra otras contribuciones federales.

iii) Impuesto al Activo (IMPAC)

La Ley del IETU abrogó la Ley del Impuesto al Activo (IMPAC), sin embargo

---

estableció un procedimiento para recuperar a partir de 2008, con algunas limitaciones en tiempo e importe, el IMPAC efectivamente pagado en los ejercicios de 1998 a 2007 aún no recuperado.

- 18 -

Nota 20. CAMBIOS CONTABLES PARA 2008

A partir del 1 de enero de 2008 entran en vigor diversas Normas de Información Financiera que producirán algunos efectos en los estados financieros que se preparen a partir de esa fecha.

Enseguida comentamos los mas importantes:

i) NIF B-2. Estado de flujos de efectivo

Este estado financiero sustituirá al estado de cambios en la situación financiera, y tiene el propósito de mostrar las entradas y salidas de efectivo del periodo, no los cambios en la estructura financiera de la empresa. Este nuevo estado deberá mostrar en primer término los flujos de efectivo de las actividades de operación, enseguida los de inversión y, finalmente, los de financiamiento. Los cambios contables que genera esta NIF no implican modificar el estado de cambios en la situación financiera de 2007.

ii) NIF B-10. Efectos de la Inflación

Como consecuencia de que la inflación acumulada de los tres ejercicios anuales de 2005 a 2007, no fue superior al 26%, ya que esta fue de 11.56%, los estados financieros que se elaboren y presenten a partir de 2008 no incluirán los efectos de la inflación del periodo al que correspondan, su reconocimiento obligara únicamente cuando la inflación de los tres ejercicios anuales anteriores rebase el porcentaje referido.

iii) NIF B-15. Conversión de monedas extranjeras

Desaparecen las clasificaciones de operación extranjera, integrada y de entidad extranjera; se incorporan los conceptos de moneda de registro, moneda funcional y moneda de informe, y se establecen procedimientos de conversión de operaciones extranjeras según su entorno económico (inflacionario o no inflacionario). Se incluyen también procedimientos de conversión de cualquier entidad cuya moneda de informe sea distinta a la moneda funcional.

v) NIF D-4. Impuesto a la utilidad

Esta norma modifica en diversos aspectos al boletín D-4, Tratamiento Contable del Impuesto sobre la Renta, del Impuesto al Activo y de la Participación de los Trabajadores en la Utilidad vigente hasta el 31 de diciembre del 2007. Establece la reclasificación de la cuenta "Efecto Acumulado ISR Diferido", ya sea a Resultados de Ejercicios Anteriores o a alguna otra cuenta del capital contable, la revelación de la tasa efectiva del impuesto, y la explicación del manejo de los impuestos diferidos a la utilidad, procedimientos que se complementan con la INIF 8 relativa a los efectos diferidos del Impuesto Empresarial a Tasa Única.

- 19 -

---

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: RUBA

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2007

INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V.

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACION FINANCIERA

PAGINA 18 / 18

INFORMACIÓN DICTAMINADA

CONSOLIDADO

Impresión Final

---

Nota 21. AUTORIZACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS Y NOTAS

Estas notas forman parte integrante de los estados financieros que se acompañan, los cuales fueron autorizados para su emisión el 25 de marzo de 2008, por el Ing. Alfredo Arce Arizmendi, en su carácter de Director General de la empresa.

---

**BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A. DE C.V.**CLAVE DE COTIZACIÓN **RUBA**  
INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V.TRIMESTRE **04** AÑO **2007****RELACION DE INVERSION EN ACCIONES****CONSOLIDADO**

INFORMACIÓN DICTAMINADA

SUBSIDIARIAS

Impresión Final

<b>NOMBRE DE LA EMPRESA</b>	<b>ACTIVIDAD PRINCIPAL</b>	<b>NO. DE ACCIONES</b>	<b>% DE TEN.</b>
Grupo Ruba, S.A. de C.V.	Adquirida en 1996, se dedica a la adquis	182,474	100.00
Ruba Servicios, S.A. de C.V.	Constituida en 2001, se dedica a la cons	5,050	100.00
Tramet Constructores, S.A. de C.V.	Adquirida en 2003, se dedica a la adquis	20,060,000	100.00
Casas Ruba, S.A. de C.V.	Adquirida en 2005, se dedica a la adquis	122,633,597	100.00
Ruba Residencial, S.A. de C.V.	Adquirida en 2005, se dedica a la adquis	136,792,167	100.00
DGA Desarrollos, S.A. de C.V. (Antes Desarrollos G	Constituida en 1989, se dedica a la adq	3,767,743	51.61
Ruba Desarrollos, S.A. de C.V. (Antes Parel S.A. d	Adquirida en 2007, se dedica a la adquis	404,834,553	100.00

# BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN **RUBA**  
INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V.

TRIMESTRE **04** AÑO **2007**

## RELACION DE INVERSION EN ACCIONES

CONSOLIDADO

INFORMACIÓN DICTAMINADA

ASOCIADAS

Impresión Final

NOMBRE DE LA EMPRESA	ACTIVIDAD PRINCIPAL	NO. DE ACCIONES	% DE TEN.	MONTO TOTAL	
				COSTO ADQUISICION	VALOR ACTUAL
Inmobiliaria Punto Alto, S.A. de C.V.	Constituida en 2002, se dedica a la adq	14,314	33.33	14,314	19,255
TOTAL DE INVERSIONES EN ASOCIADAS				14,314	19,255
OTRAS INVERSIONES PERMANENTES					0
TOTAL					19,255

OBSERVACIONES









BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A. DE C.V.

TRIMESTRE 04 AÑO 2007

CLAVE DE COTIZACIÓN RUBA  
 INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V.

DESGLOSE DE CREDITOS

CONSOLIDADO

(MILES DE PESOS)

Impresión Final

INFORMACIÓN DICTAMINADA

TIPO DE CREDITO/INSTITUCION	CON INSTITUCION EXTRANJERA	FECHA CONCERTACION	FECHA DE VENCIMIENTO	VENCIDOS. O AMORT. DENOMINADOS EN MONEDA NACIONAL						VENCIDOS. O AMORT. DENOMINADOS EN MONEDA EXTRANJERA					
				INTERVALO DE TIEMPO						INTERVALO DE TIEMPO					
				AÑO ACTUAL	HASTA 1 AÑO	HASTA 2 AÑOS	HASTA 3 AÑOS	HASTA 4 AÑOS	HASTA 5 AÑOS O MAS	AÑO ACTUAL	HASTA 1 AÑO	HASTA 2 AÑOS	HASTA 3 AÑOS	HASTA 4 AÑOS	HASTA 5 AÑOS O MAS
<b>PROVEEDORES</b>															
VARIOS	NA														
VARIOS	NO										93,718	0	0	0	0
<b>TOTAL PROVEEDORES</b>											93,718	0	0	0	0
<b>OTROS CREDITOS CON COSTO A CORTO Y LARGO PLAZO (S103 Y S30)</b>															
	NA														
	NO										0	0	0	0	0
<b>TOTAL OTROS CREDITOS CON COSTO A CORTO Y LARGO PLAZO</b>											0	0	0	0	0
<b>OTROS PASIVOS CIRCULANTES SIN COSTO (S26)</b>															
	NA														
<b>TOTAL OTROS PASIVOS CIRCULANTES SIN COSTO</b>											0	0	0	0	0
<b>TOTAL GENERAL</b>											0	93,718	0	0	0

**BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A. DE C.V.**

CLAVE DE COTIZACIÓN: **RUBA**  
**INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V.**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2007**

**POSICION MONETARIA EN MONEDA EXTRANJERA**

**CONSOLIDADO**

**INFORMACIÓN DICTAMINADA**

(MILES DE PESOS)

**Impresión Final**

POSICION EN MONEDA EXTRANJERA	DOLARES (1)		OTRAS MONEDAS (1)		TOTAL MILES DE PESOS
	MILES DE DOLARES	MILES DE PESOS	MILES DE DOLARES	MILES DE PESOS	
<b>ACTIVO MONETARIO</b>	<b>342</b>	<b>3,715</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3,715</b>
<b>PASIVO</b>	<b>12,175</b>	<b>132,293</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>132,293</b>
CORTO PLAZO	8,625	93,718	0	0	93,718
LARGO PLAZO	3,550	38,575	0	0	38,575
<b>SALDO NETO</b>	<b>-11,833</b>	<b>-128,578</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-128,578</b>

(1) EN LA SECCIÓN DE OBSERVACIONES SE DEBE ESPECIFICAR LA MONEDA Y EL TIPO DE CAMBIO

**OBSERVACIONES**

**BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A. DE C.V.**

CLAVE DE COTIZACIÓN: **RUBA**  
**INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V.**

TRIMESTRE: **04**      AÑO: **2007**

**CEDULA DE INTEGRACION Y CALCULO  
 DE RESULTADO POR POSICION  
 MONETARIA  
 (MILES DE PESOS)**

**INFORMACIÓN DICTAMINADA**

**CONSOLIDADO**

**Impresión Final**

MES	ACTIVOS MONETARIOS	PASIVOS MONETARIOS	POSICION MONETARIA (ACTIVA) PASIVA	INFLACION MENSUAL	EFFECTO MENSUAL (ACTIVO) PASIVO
ENERO	3,923,345	4,804,508	881,163	0.52	4,551
FEBRERO	3,865,696	4,818,256	952,560	0.28	2,662
MARZO	3,889,021	4,966,806	1,077,785	0.22	2,332
ABRIL	3,955,237	5,140,864	1,185,627	-0.06	-708
MAYO	4,253,576	5,365,249	1,111,673	-0.49	-5,423
JUNIO	4,551,426	5,540,654	989,228	0.08	814
JULIO	4,679,830	5,842,888	1,163,058	0.42	4,940
AGOSTO	4,928,154	6,132,907	1,204,753	0.41	4,908
SEPTIEMBRE	5,150,632	6,645,018	1,494,386	0.62	9,315
OCTUBRE	5,435,946	7,127,203	1,691,257	0.38	6,427
NOVIEMBRE	5,953,130	7,562,942	1,609,812	0.70	11,269
DICIEMBRE	6,495,917	7,800,320	1,304,403	0.41	5,348
ACTUALIZACIÓN					2,490
CAPITALIZACIÓN					0
EMP. EXTRANJERAS					0
OTROS					-5,411
<b>TOTAL</b>					<b>43,514</b>

<b>DATOS INFORMATIVOS:</b>	
REPOMO CAPITALIZADO	0

**OBSERVACIONES**

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: RUBA

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2007

INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V.

INSTRUMENTOS DE DEUDA

PAGINA 1 / 2

INFORMACIÓN DICTAMINADA

CONSOLIDADO

Impresión Final

---

**LIMITACIONES FINANCIERAS SEGUN ESCRITURAS DE LA EMISION Y/O TITULO**

PRIMERA EMISIÓN DE DEUDA

OFERTA PUBLICA DE 3,000,000 DE CERTIFICADOS BURSATILES CON VALOR NOMINAL DE \$100.00 CADA UNO. MONTO AUTORIZADO DE LA DEUDA, \$ 300,000,000.00, FECHA DE CIERRE DE LIBRO 27 DE OCTUBRE DE 2004, FECHA DE VENCIMIENTO 23 DE OCTUBRE DE 2008.

LIMITACIONES FINANCIERAS

RAZON COBERTURA DE INTERESES CONSOLIDADA (UAIIDA A GASTO FINANCIERO BRUTO).  
Mayor a 2.00

DEUDA CON COSTO FINANCIERO CONSOLIDADA A UAIIDA CONSOLIDADA. Menor a 2.00

RELACION DE INVENTARIOS A DEUDA CON COSTO FINANCIERO. Mayor A 1.50

RELACION DE ACTIVO CIRCULANTE A PASIVO CIRCULANTE. Mayor A 2.00

SEGUNDA EMISION DE DEUDA

OFERTA PUBLICA DE 3,000,000 DE CERTIFICADOS BURSATILES CON VALOR NOMINAL DE \$100.00 CADA UNO. MONTO AUTORIZADO DE LA DEUDA, \$ 300,000,000.00, FECHA DE CIERRE DE LIBRO 22 DE FEBRERO DE 2006, FECHA DE VENCIMIENTO 18 DE FEBRERO DE 2010.

LIMITACIONES FINANCIERAS

RAZON COBERTURA DE INTERESES CONSOLIDADA (UAIIDA A GASTO FINANCIERO BRUTO).  
Mayor a 2.00

DEUDA CON COSTO FINANCIERO CONSOLIDADA A UAIIDA CONSOLIDADA. Menor a 2.00

RELACION DE INVENTARIOS A DEUDA CON COSTO FINANCIERO. Mayor A 1.50

RELACION DE ACTIVO CIRCULANTE A PASIVO CIRCULANTE. Mayor A 2.00

A LA FECHA SE HA CUMPLIDO CON TODAS Y CADA UNA DE LAS OBLIGACIONES DE HACER Y DE NO HACER MENCIONADAS EN EL PROSPECTO DE LA COLOCACION

---

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: RUBA

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2007

INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V.

INSTRUMENTOS DE DEUDA

PAGINA 2 / 2

INFORMACIÓN DICTAMINADA

CONSOLIDADO

Impresión Final

---

SITUACION ACTUAL DE LAS LIMITACIONES FINANCIERAS

---



**BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A. DE C.V.**CLAVE DE COTIZACIÓN: **RUBA**  
**INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V.**TRIMESTRE: **04** AÑO: **2007****PLANTAS, CENTROS COMERCIALES, DE DISTRIBUCION  
Y/O SERVICIO****CONSOLIDADO****INFORMACIÓN DICTAMINADA****Impresión Final**

<b>PLANTA O CENTRO</b>	<b>ACTIVIDAD ECONOMICA</b>	<b>CAPACIDAD INSTALADA</b>	<b>% DE UTIL.</b>
CUIDAD JUAREZ CHIH.	DESARROLLOS HABITACIONALES	0	0
CHIHUAHUA CHIH.	DESARROLLOS HABITACIONALES	0	0
SALTILLO COAH.	DESARROLLOS HABITACIONALES	0	0
TORREON COAH.	DESARROLLOS HABITACIONALES	0	0
MONTERREY N.L.	DESARROLLOS HABITACIONALES	0	0
HERMOSILLO SON.	DESARROLLOS HABITACIONALES	0	0
MEXICALI B.C.	DESARROLLOS HABITACIONALES	0	0
GUADALAJARA JAL.	DESARROLLOS HABITACIONALES	0	0
TIJUANA B.C.	DESARROLLOS HABITACIONALES	0	0

**OBSERVACIONES**

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN RUBA  
INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V.

TRIMESTRE 04 AÑO 2007

INFORMACIÓN DICTAMINADA

MATERIAS PRIMAS DIRECTAS

CONSOLIDADO

Impresión Final

MATERIAS PRIMAS	PRINCIPALES PROVEEDORES	ORIGEN	SUST. NAL.	% COSTO PRODUCCION TOTAL
N/A				0

OBSERVACIONES

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN RUBA  
 INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V.

TRIMESTRE 04 AÑO 2007

DISTRIBUCION DE VENTAS POR PRODUCTO

CONSOLIDADO

INFORMACIÓN DICTAMINADA

VENTAS TOTALES

Impresión Final

PRINCIPALES	VENTAS		% DE PART. MDO.	PRINCIPALES	
	VOLUMEN	IMPORTE		MARCAS	CLIENTES
<b>NACIONALES</b>					
VIV. INTERES SOCIAL	14,291	3,069,253	0	Ruba	Público en general
VIV. INTERES MEDIO	2,808	1,497,722	0	Ruba	Público en general
<b>EXTRANJERAS</b>					
<b>TOTAL</b>		4,566,975			

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN RUBA  
INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V.

TRIMESTRE 04 AÑO 2007

DISTRIBUCION DE VENTAS POR PRODUCTO

CONSOLIDADO

INFORMACIÓN DICTAMINADA

VENTAS EXTRANJERAS

Impresión Final

PRINCIPALES	VENTAS		DESTINO	PRINCIPALES	
	VOLUMEN	IMPORTE		MARCAS	CLIENTES
EXPORTACION					

SUBSIDIARIAS EN EL EXTRANJERO					
-------------------------------	--	--	--	--	--

TOTAL		0			
-------	--	---	--	--	--

OBSERVACIONES

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: RUBA

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2007

INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V.

INFORMACION DE PROYECTOS (Proyecto, Monto  
Ejercido y Porcentaje de Avance)

PAGINA 1 / 1

INFORMACIÓN DICTAMINADA

CONSOLIDADO

Impresión Final

---

N/A

---

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **RUBA**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2007**

**INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V.**

**TRANSACCIONES EN MONEDA EXTRANJERA Y  
CONVERSION DE ESTADOS FINANCIEROS DE  
OPERACIONES EXTRANJERAS  
(Información relacionada al Boletín B-15)**

PAGINA 1 / 1

**INFORMACIÓN DICTAMINADA**

**CONSOLIDADO**

**Impresión Final**

---

N/A

---

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN RUBA  
 INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V.

TRIMESTRE 04 AÑO 2007

INTEGRACION DEL CAPITAL SOCIAL  
 PAGADO

CONSOLIDADO

Impresión Final

INFORMACIÓN DICTAMINADA

SERIES	VALOR NOMINAL(\$)	CUPON VIGENTE	NUMERO DE ACCIONES				CAPITAL SOCIAL	
			PORCION FIJA	PORCION VARIABLE	MEXICANOS	LIBRE SUSCRIPCION	FIJO	VARIABLE
A	100.00000	0	10,000	0	10,000	10,000	1,000	0
B	100.00000	0	0	5,524,632	5,524,632	5,524,632	0	552,463
<b>TOTAL</b>			10,000	5,524,632	5,534,632	5,534,632	1,000	552,463

TOTAL DE ACCIONES QUE REPRESENTAN EL CAPITAL SOCIAL PAGADO A LA FECHA DE ENVIO DE LA INFORMACION:

5,534,632

OBSERVACIONES

