

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

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

GRUPO POSADAS, S. A. B. DE C. V.

**PROGRAMA DE COLOCACIÓN CON CARÁCTER
DE REVOLVENTE DE CERTIFICADOS BURSÁTILES DE LARGO PLAZO
MONTO TOTAL AUTORIZADO \$ 1,500'000,000.00 (MIL QUINIENTOS MILLONES
DE PESOS 00/100 M. N.) O SU EQUIVALENTE EN UDIS**

Cada emisión de Certificados Bursátiles de largo plazo hecha al amparo del presente Programa de colocación con carácter de revolvente contará con sus propias características. El precio de emisión, el monto total de la emisión, el valor nominal, la fecha de emisión, registro y liquidación, la fecha de vencimiento, forma de asignación (directa o por subasta), la tasa de interés aplicable y la forma de calcularla (en su caso), y la periodicidad de pago de intereses o en su caso la tasa de descuento correspondiente, entre otras características de cada emisión de los Certificados Bursátiles, serán acordados por el Emisor (como dicho término se define más adelante) con el intermediario colocador respectivo en el momento de dicha emisión y se contendrán en el Suplemento respectivo. Los Certificados Bursátiles se denominarán en Pesos o en Unidades de Inversión, y podrán estar indizados al tipo de cambio para solventar obligaciones denominadas en moneda extranjera pagaderas en la República Mexicana que publique el Banco de México, según se señale en la Convocatoria y en el Aviso o en el Suplemento respectivo, según sea el caso. Podrán realizarse una o varias emisiones de Certificados Bursátiles al amparo del Programa siempre y cuando el saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles en circulación no exceda el Monto Total Autorizado del Programa. Las Emisiones de Certificados Bursátiles que se realicen al amparo del Programa serán Emisiones de Largo Plazo de conformidad con las restricciones que se establecen en este Prospecto.

EMISOR: Grupo Posadas, S.A.B. de C.V.

TIPO DE INSTRUMENTO: Certificados Bursátiles. Según se describe en este Prospecto, el Emisor podrá realizar Emisiones de Largo Plazo.

MONTO TOTAL AUTORIZADO DEL PROGRAMA CON CARÁCTER REVOLVENTE: Hasta \$1,500'000,000.00 (Mil quinientos millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en UDis. Mientras el Programa continúe vigente, podrán realizarse tantas Emisiones de Certificados Bursátiles como sean determinadas por el Emisor, siempre y cuando el saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles en circulación no exceda del Monto Total Autorizado del Programa.

VALOR NOMINAL DE LOS CERTIFICADOS: Será determinado para cada emisión en la Convocatoria y en el Aviso o en el Suplemento correspondiente, según sea el caso, en el entendido que será un múltiplo de \$100.00 (Cien pesos 00/100) M.N. ó 100 (Cien) UDis.

VIGENCIA DEL PROGRAMA: 5 (cinco) años contados a partir de la fecha de la Autorización del Programa otorgada por la CNBV, plazo durante el cual el Emisor podrá realizar varias emisiones de Certificados.

DENOMINACIÓN: Los Certificados Bursátiles podrán denominarse en Pesos o UDis, y podrán estar indizados al tipo de cambio para solventar obligaciones denominadas en moneda extranjera pagaderas en la República Mexicana, según se señale en el título, en el Aviso o en el Suplemento correspondiente, según sea el caso.

PLAZO DE LAS EMISIONES: El plazo de los Certificados Bursátiles será determinado para cada Emisión y se establecerá en los títulos, o en los Suplementos correspondientes, según sea el caso. Los Certificados Bursátiles tendrán un plazo mínimo de 1 (un) año y máximo de 30 (treinta) años.

FECHA DE EMISIÓN Y LIQUIDACIÓN: La fecha de emisión y liquidación de los Certificados Bursátiles serán determinadas para cada emisión de Certificados Bursátiles realizada al amparo del Programa, según se señale en el título, o en el Suplemento correspondiente, según sea el caso.

AMORTIZACIÓN: La amortización de los Certificados Bursátiles se llevará a cabo de la manera que se indique para cada emisión en el Suplemento correspondiente, pudiendo amortizarse mediante un solo pago al vencimiento o mediante amortizaciones programadas.

AMORTIZACIÓN ANTICIPADA: Los Certificados Bursátiles podrán contener disposiciones relativas a su amortización anticipada voluntaria por parte del Emisor, según se señale en el título, o en el Suplemento correspondiente, según sea el caso.

OBLIGACIONES DEL EMISOR: Los Certificados Bursátiles podrán prever obligaciones de hacer o de no hacer del Emisor según se señale en el título, o en el Suplemento correspondiente, según sea el caso.

VENCIMIENTO ANTICIPADO: Los Certificados Bursátiles podrán contener disposiciones relativas a su vencimiento anticipado, según se señale en el título, o en el Suplemento correspondiente, según sea el caso.

TASA DE INTERÉS O DE DESCUENTO: A partir de su fecha de colocación y en tanto no sean amortizados, los Certificados Bursátiles devengarán un interés bruto fijo o variable anual sobre su valor nominal, ya sea denominado en Pesos o en UDIS, que el Representante Común determinará con base en la fórmula para determinación de intereses que en su caso se establezca en el Suplemento correspondiente a cada emisión. Asimismo, los Certificados Bursátiles podrán emitirse a tasa de descuento, es decir, a un precio inferior a su valor nominal.

PERIODICIDAD DE PAGO DE INTERESES: Los intereses devengados por los Certificados Bursátiles serán pagados con la periodicidad que se establezca para cada Emisión y que se establecerá en el título, o en el Suplemento correspondiente, según sea el caso.

AUMENTO EN EL NÚMERO DE CERTIFICADOS BURSÁTILES EMITIDOS AL AMPARO DE LA EMISIÓN: El Emisor tendrá el derecho de emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles adicionales (los "Certificados Bursátiles Adicionales") a los Certificados Bursátiles emitidos originalmente (los "Certificados Bursátiles Originales"). Los Certificados Bursátiles Adicionales (i) se considerarán que forman parte de la emisión de los Certificados Bursátiles Originales (por lo cual, entre otras cosas, tendrán la misma clave de pizarra asignada por la BMV) y (ii) tendrán los mismos términos y condiciones que los Certificados Bursátiles Originales (incluyendo, sin limitación, fecha de vencimiento, tasa de interés y valor nominal de cada Certificado Bursátil Original). Los Certificados Bursátiles Adicionales devengarán intereses a partir de la fecha de su emisión a la tasa aplicable a los Certificados Bursátiles Originales. En virtud de la adquisición de Certificados Bursátiles Originales, se entenderá que los Tenedores han consentido que el Emisor emita Certificados Bursátiles Adicionales, por lo que la emisión y oferta pública primaria de los Certificados Bursátiles Adicionales, no requerirá la autorización de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Originales.

LUGAR Y FORMA DE PAGO DE INTERESES Y PRINCIPAL: Los intereses y el principal devengados respecto de los Certificados Bursátiles se pagarán el día de su vencimiento en el domicilio de la S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., ubicado en Paseo de la Reforma No. 255 3er. Piso, Col. Cuauhtémoc contra la entrega del Título mismo, o contra las constancias o certificaciones que para tales efectos expida el Indeval, mediante transferencia electrónica.

GARANTÍA: Los Certificados Bursátiles serán quirografarios.

CALIFICACIONES: Cada emisión que se realice al amparo del Programa será calificada y las calificaciones se incluirán en el título y en el Suplemento correspondiente.

DEPOSITARIO: S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

POSIBLES ADQUIRIENTES: Personas físicas o morales de nacionalidad mexicana o extranjera; Instituciones de Crédito; Casas de Bolsa; Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros y Fianzas; Sociedades de Inversión; Sociedades de Inversión Especializada en Fondos para el Retiro; Fondos de Pensiones, Jubilaciones y Primas de Antigüedad; Almacenes Generales de Depósito; Arrendadoras Financieras; Empresas de Factoraje y Uniones de Crédito conforme a la legislación aplicable.

REGIMEN FISCAL: La tasa de retención del Impuesto Sobre la Renta aplicable respecto a los intereses pagados conforme a los Certificados Bursátiles se encuentra sujeta: (i) para las personas físicas y morales residentes en México para efectos fiscales a lo previsto en el artículo 58 y 160 y demás aplicables de la Ley de Impuesto Sobre la Renta vigente; y (ii) para las personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en el artículo 179, 195 y demás aplicables de la Ley de Impuesto Sobre la Renta vigente. Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles deberán consultar con sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de su inversión en los Certificados Bursátiles, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto a su situación particular. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la duración de la cada Emisión.

REPRESENTANTE COMÚN: El Representante Común de todos los tenedores de Certificados Bursátiles será Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, Fiduciario.

TIPO DE OFERTA: Primaria.

INTERMEDIARIO COLOCADOR



**Ixe Casa de Bolsa, S.A. de C. V.,
Ixe Grupo Financiero**

El Programa de Certificados Bursátiles que se describe en este Prospecto fue autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y se encuentra inscrito con el número . 0710-4.15-2007-003 en el Registro Nacional de Valores y serán objeto de cotización en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A. de C.V.

La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, solvencia del Emisor o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el prospecto, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

El presente Prospecto de Colocación se encuentra a disposición con el Intermediario Colocador y también podrá consultarse en Internet en las siguientes páginas: www.bmv.com.mx, www.cnbv.gob.mx y www.posadas.com.

Autorización publicación CNBV No. 153/1850141/2007 de fecha 19 de diciembre de 2007.

México, D.F. a 19 de enero de 2008.

ÍNDICE Y TABLA DE REFERENCIAS AL REPORTE ANUAL 2006

De acuerdo con el instructivo para la elaboración de prospectos de colocación contenido en el Anexo H de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores (la "Circular Única"), a continuación se señala una tabla que indica los capítulos en donde se incorporan por referencia los requisitos señalados en la Circular Única para la elaboración de prospectos de colocación:

ÍNDICE DEL PROSPECTO	Página del Prospecto	ÍNDICE DEL REPORTE ANUAL DE FECHA 2 JULIO DE 2007
I. INFORMACIÓN GENERAL	1	1) INFORMACIÓN GENERAL
1. Glosario de Términos y Definiciones	1	No Aplicable
2. Resumen Ejecutivo.	5	
Información incorporada por referencia al Reporte Anual 2006 presentado el 2 de julio de 2007		Sección 1 b) - Información General "Resumen Ejecutivo"
3. Factores de Riesgo	6	No Aplicable
3.1 Riesgos Relacionados con la Compañía	6	Sección 1 c) - Información General "Factores de Riesgo"
Información incorporada por referencia al Reporte Anual 2006 presentado el 2 de julio de 2007		
3.2 Riesgos Relacionados con los Certificados Bursátiles.	6	No Aplicable
4. Otros Valores Inscritos.	7	
Información incorporada por referencia al Reporte Anual 2006 presentado el 2 de julio de 2007		Sección 1 d) - Información General "Otros Valores Inscritos en el RNV"
5. Documentos de Carácter Público	8	
II. EL PROGRAMA	9	No Aplicable
1. Características del Programa.	9	No Aplicable
2. Destino de los Fondos.	13	No Aplicable
3. Plan de Distribución	14	No Aplicable
4. Gastos Relacionados con el Programa	15	No Aplicable
5. Estructura de Capital Considerando el Programa	16	No Aplicable
6. Funciones del Representante Común	17	No Aplicable
7. Asamblea General de Tenedores	18	No Aplicable
8. Nombres de Personas con Participación Relevante en el Programa	20	No Aplicable
III. LA COMPAÑÍA	22	2) LA COMPAÑÍA
1. Historia y Desarrollo de la Compañía	22	
Información incorporada por referencia al Reporte Anual 2006 presentado el 2 de julio de 2007		Sección 2 a) - La Compañía - "Historia y Desarrollo de la Compañía"

2. Descripción del Negocio	23	
2.1 Actividad Principal	23	
2.2 Canales de Distribución	25	
Información incorporada por referencia al Reporte Anual 2006 presentado el 2 de julio de 2007		Sección 2 b) ii) - La Compañía - "Canales de Distribución"
2.3 Patentes, Licencias, Marcas y Otros Contratos	25	
Información incorporada por referencia al Reporte Anual 2006 presentado el 2 de julio de 2007		Sección 2 b) iii) - La Compañía - "Patentes, Licencias, Marcas y Otros Contratos"
2.4 Principales Clientes.	25	
Información incorporada por referencia al Reporte Anual 2006 presentado el 2 de julio de 2007		Sección 2 b) iv) - La Compañía "Principales Clientes"
2.5 Legislación Aplicable y Situación Tributaria	25	
Información incorporada por referencia al Reporte Anual 2006 presentado el 2 de julio de 2007		Sección 2 b) v) - La Compañía - "Legislación Aplicable y Situación Tributaria"
2.6 Recursos Humanos	25	
Información incorporada por referencia al Reporte Anual 2006 presentado el 2 de julio de 2007		Sección 2 b) vi) - La Compañía - "Recursos Humanos"
2.7 Desempeño Ambiental	25	
Información incorporada por referencia al Reporte Anual 2006 presentado el 2 de julio de 2007		Sección 2 b) vii) - La Compañía - "Desempeño Ambiental"
2.8 Información de Mercado	25	
Información incorporada por referencia al Reporte Anual 2006 presentado el 2 de julio de 2007		Sección 2 b) viii) - La Compañía - "Información del Mercado"
2.9 Estructura Corporativa	25	
Información incorporada por referencia al Reporte Anual 2006 presentado el 2 de julio de 2007		Sección 2 b) ix) - La Compañía - "Estructura Corporativa"
2.10 Descripción de Principales Activos	25	
2.11 Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales	27	
IV. INFORMACIÓN FINANCIERA	28	3) INFORMACIÓN FINANCIERA
1. Información Financiera Seleccionada	28	

	se incorpora por referencia al Reporte Anual 2006 presentado el 2 de julio de 2007 y Reporte del 3er trimestre 2007 presentado el 26 de octubre de 2007		Sección 3 a) - Información Financiera - "Información Financiera Seleccionada"
2. Información Financiera por Línea de Negocio, Zona Geográfica y Ventas de Exportación	29	Información incorporada por referencia al Reporte Anual presentado el 2 de julio de 2007 y Reporte del 3er trimestre de 2007 presentado el 26 de octubre de 2007.	Sección 3 b) - Información Financiera - "Información Financiera por Línea de Negocio, Zona Geográfica y Ventas de Exportación"
3. Informe de Créditos Relevantes	30	Información incorporada por referencia al Reporte Anual 2006 presentado el 2 de julio de 2007	Sección 3 c) - Información Financiera - "Informe de Créditos Relevantes"
4. Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera de la Compañía.	31	Información incorporada por referencia al Reporte Anual 2006 presentado el 2 de julio de 2007 y Reporte del 3er trimestre 2007 presentado el 26 de octubre de 2007	Sección 3 d) - Información Financiera - "Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera de la Compañía"
4.1. Resultados de la Operación	31	Información incorporada por referencia al Reporte Anual 2006 presentado el 2 de julio de 2007	Sección 3 d) - i) - Información Financiera - "Resultados de Operación"
4.2. Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital	31	Información incorporada por referencia al Reporte Anual 2006 presentado el 2 de julio de 2007	Sección 3 d) - ii) - Información Financiera - "Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital"
4.3. Control Interno	31	Información incorporada por referencia al Reporte Anual 2006 presentado el 2 de julio de 2007	Sección 3 d) - iii) - Información Financiera - "Control Interno"
5. Estimaciones Contables Críticas	32		
V. ADMINISTRACIÓN	33		4) ADMINISTRACIÓN
1. Auditores Externos	33	Información incorporada por referencia al Reporte Anual 2006 presentado el 2 de julio de 2007	Sección 4 a) - Administración - "Auditores Externos"
2. Operaciones con Personas Relacionadas y Conflicto de Intereses	34	Información incorporada por referencia al Reporte Anual 2006 presentado el 2 de julio de 2007	Sección 4 b) - Administración - "Operaciones con Personas Relacionadas y Conflicto de Intereses"
3. Administradores y Accionistas	35		

4. Estatutos Sociales y Otros Convenios	44	
VI. PERSONAS RESPONSABLES	47	No Aplicable
VII. ANEXOS		7) ANEXOS
Anexo 1. Estados Financieros Consolidados Auditados al 31 de diciembre de 2006, 2005 y 2004 Información incorporada por referencia al Reporte Anual 2006 presentado el 2 de julio de 2007	51	
Anexo 2. Estados Financieros Consolidados al 30 de septiembre de 2007. Información incorporada por referencia al Reporte Trimestral presentado el 26 de octubre de 2007	52	
Anexo 3. Opinión Legal	53	

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

Los anexos incluidos en este prospecto de colocación forman parte integral del mismo.

I. INFORMACIÓN GENERAL

Para efectos del presente prospecto de colocación, los conceptos con mayúscula inicial que se indican a continuación, en singular o plural, tendrán el significado que asimismo se indica a continuación:

1. Glosario de Términos y Definiciones

“Acciones”	Significa las acciones comunes, nominativas, sin expresión de valor nominal de Grupo Posadas, S.A.B. de C.V.
“Aviso de Colocación”	Significa el aviso de colocación que se publique en la página de Internet de la Bolsa Mexicana de Valores y en periódicos de circulación nacional, en el que se detallarán los resultados de cada Emisión de Certificados Bursátiles realizada al amparo del Programa.
“Aviso de Oferta Pública”	Significa el aviso de oferta pública que se publique en la página de Internet de la Bolsa Mexicana de Valores y en periódicos de circulación nacional.
“Banxico”	Significa Banco de México.
“BMV” o “Bolsa”	Significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A. de C. V.
“Calificadora de Valores”	Significa instituciones independientes que dictaminan las emisiones de instrumentos representativos de deuda, para establecer el grado de riesgo que dicho instrumento representa para el inversionista. Evalúan la certeza de pago oportuno del principal e intereses y constatan la existencia legal de la emisora, a la vez que ponderan su situación financiera. Así mismo, se dedican a emitir calificaciones de instituciones financieras, productos derivados, compañías de seguros, finanzas públicas y estructuradas, financiamiento de proyectos, riesgo soberano-país y calificaciones de sociedades de inversión.
“Certificados Bursátiles” o “Certificados de Largo Plazo”	Significa los certificados bursátiles de largo plazo que pueden ser emitidos por el Emisor al amparo del Programa.
“CNBV”	Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
“Compañía” o “Posadas”	Identificará a Grupo Posadas, S.A.B. de C.V. e incluye a sus subsidiarias.
“Convocatoria”	Significa el aviso publicado en la página de Internet de la BMV, conforme al cual se invita a inversionistas potenciales a participar en el proceso de subasta de

	Certificados Bursátiles y en el que se detallan las principales características de dichos Certificados Bursátiles.
“Emisión de Largo Plazo”	Significa las emisiones con un plazo mínimo de 1 (un) año y un plazo máximo de 30 (treinta) años.
“Emisión”	Significa cualquier emisión de Certificados Bursátiles que el Emisor lleve a cabo de conformidad con el Programa.
“EMISNET”	Sistema automatizado para la transacción electrónica de la información que requiere presentarse ante la BMV y ante la CNBV.
“Emisor”	Identificará a Grupo Posadas, S.A.B. de C.V.
“Estados Financieros Auditados”	Los estados financieros dictaminados por Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2004, los estados financieros dictaminados por Ruiz, Urquiza y Cía., S.C. correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2005 y los estados financieros dictaminados por Ruiz, Urquiza y Cía., S.C. correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2006, que se incluyen en el presente Prospecto.
“Estados Financieros Consolidados Internos”	Significa los estados financieros consolidados internos no auditados preparados por Posadas correspondientes al tercer trimestre de 2007 al 30 de septiembre de 2007.
“Indeval”	Significa el S.D. Indeval, Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
“INPC”	Significa el Índice Nacional de Precios al Consumidor que publique periódicamente Banxico en el Diario Oficial de la Federación o cualquier índice que lo suceda.
“Intermediario Colocador”	Significa Ixe Casa de Bolsa, S.A. de C. V., Ixe Grupo Financiero.
“ISR”	Significa el Impuesto Sobre la Renta.
“IVA”	Significa el Impuesto al Valor Agregado.
“IXE”	Identificará a Ixe Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Ixe Grupo Financiero.
“LGSM”	Significa la Ley General de Sociedades Mercantiles.
“LGTOC”	Significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
“LMV”	Significa Ley del Mercado de Valores.

“m ² ”	Significa Metros cuadrados.
“Mdp”	Significa millones de pesos.
“México”	Significa Estados Unidos Mexicanos.
“Monto Total Autorizado del Programa”	Significa la cantidad de \$1,500’000,000.00 M. N. (Mil quinientos millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en UDIs.
“Oficio” o “Autorización”	Identificará a la autorización de la inscripción en el Registro Nacional de Valores y del aviso de oferta pública otorgado por la CNBV.
“Peso”, “Pesos”, “Ps”, o “\$”	Significa la moneda de curso legal en México, en el entendido que todas las cifras en Pesos contenidas en este Prospecto se expresan en Pesos constantes al [*] de [*] de 200[*], salvo que se indique lo contrario.
“PIB”	Significa el Producto Interno Bruto.
“Plazo”	Certificados Bursátiles que se emitan con un plazo mínimo de 1 (un) año y un plazo máximo de 30 (treinta) años.
“Programa”	Significa el programa de Certificados Bursátiles a ser emitidos por Posadas, que se describe en el presente Prospecto al amparo de la autorización de la CNBV.
“Prospecto”	Significa el presente Prospecto del Programa de Certificados Bursátiles.
“Representante Común”	Significa Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, Fiduciario.
“RNV”	Significa el Registro Nacional de Valores.
“SHCP”	Significa Secretaría de Hacienda y Crédito Público.
“Suplemento”	Significa cada uno de los suplementos al presente Prospecto que la Compañía prepare con respecto de cada emisión.
“Tenedores”	Identificará a los Tenedores de los Certificados Bursátiles.
“TIIE”	Significa la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio que publique periódicamente el Banxico en el Diario Oficial de la Federación o cualquier tasa que la suceda o sustituya.
“Tipo de Cambio”	Significa el tipo de cambio para solventar las obligaciones denominadas en moneda extranjera pagaderas en la República Mexicana que determina Banxico y publica en el Diario Oficial de la Federación.

“Título”	Significa el título que ampare una Emisión de Certificados Bursátiles que el Emisor lleve a cabo de conformidad con el Programa.
“UDIs”	Significa las Unidades de Inversión cuyo valor en Pesos se publica por el Banxico en el Diario Oficial de la Federación.
“US\$” o “Dólares”	Significa la moneda de curso legal en los Estados Unidos de América.

2. Resumen Ejecutivo

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual 2006, presentado el 2 de julio de 2007.

3. Factores de Riesgo

Los riesgos e información contenida o incorporada por referencia en el presente Prospecto deberán ser cuidadosamente considerados con anterioridad a la toma de una decisión de inversión en relación con los Certificados Bursátiles. Estos factores no son los únicos a los que se enfrenta la Compañía. Los riesgos e incertidumbre que la Compañía desconoce, así como aquellos que actualmente se consideran como de poca importancia, podrían tener un efecto significativo adverso sobre las operaciones, la situación financiera o los resultados de operación de la Compañía.

- Riesgos Relacionados con la Compañía

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual 2006, presentado el 2 de julio de 2007.

- Riesgos Relacionados con los Certificados Bursátiles

Efectos de la declaración de concurso mercantil o quiebra

Conforme a la Ley de Concursos Mercantiles, en caso de declaración de quiebra de la Compañía, los créditos contra la masa (incluyendo de forma enunciativa, los salarios correspondientes a los dos años anteriores a la declaración de concurso mercantil de la Compañía más indemnizaciones a los que se refiere la fracción XXIII, apartado A, del artículo 123 constitucional y sus disposiciones reglamentarias), los acreedores singularmente privilegiados, los acreedores con garantía real, los créditos fiscales y los acreedores con privilegio especial, en el orden antes indicado, tendrán preferencia sobre los acreedores comunes de la Compañía, entre los que se encuentran los tenedores de los Certificados Bursátiles.

En virtud de lo anterior, los tenedores de los Certificados Bursátiles serán considerados, en cuanto a la prelación en el pago de sus créditos, en igualdad de circunstancias respecto a los demás acreedores comunes del Emisor.

En términos de lo dispuesto por el artículo 89 de la Ley de Concursos Mercantiles, a fin de determinar la cuantía de los créditos a cargo del Emisor, en la fecha que se dicte la sentencia de declaración de concurso mercantil, sus créditos denominados en Pesos sin garantía real, dejarán de causar intereses y deben convertirse en UDIs al valor que determine en dicha fecha el Banco de México. Por su parte, los créditos denominados originalmente en UDIs se conservarán en dicha unidad, pero dejarán de causar intereses. Lo anterior aplicará a los Certificados Bursátiles según se encuentren denominados en Pesos o UDIs.

- Mercado Limitado para los Certificados Bursátiles

No es posible asegurar que existirá un mercado secundario para los Certificados Bursátiles del Emisor en el futuro.

4. Otros Valores Inscritos en el Registro Nacional de Valores

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual 2006, presentado el 2 de julio de 2007.

5. Documentos de Carácter Público

La información contenida en este Reporte, podrá ser consultada o ampliada con Oliver Iriarte, Director de Planeación Financiera de la Compañía en el teléfono 5326-6919, o directamente en el domicilio de la Compañía ubicada en Paseo de la Reforma No. 155, 4° Piso, Colonia Lomas de Chapultepec, C.P. 11000 en México D.F., así como en la página de Internet de la Bolsa en www.bmv.com.mx, donde también podrá consultarse el Código de Mejores Prácticas Corporativas.

Para más información se puede consultar la página en Internet de la Compañía en: www.posadas.com.

II. EL PROGRAMA

1. Características del Programa

1.1. Descripción del Programa

El Programa a que se refiere el presente Prospecto permitirá la existencia de varias Emisiones de Certificados Bursátiles, conforme a características de colocación independientes. El precio de emisión, el monto total de la emisión, el valor nominal, la fecha de emisión y amortización, el plazo, la fecha de vencimiento, la tasa de interés aplicable y, en su caso, la forma de calcularla, y la periodicidad de pago de intereses, o, en su caso, la tasa de descuento correspondiente, entre otras características de los Certificados Bursátiles de cada Emisión, serán acordados por el Emisor con el Intermediario Colocador respectivo en el momento de cada Emisión.

Los Certificados Bursátiles emitidos conforme al Programa podrán denominarse en Pesos o en UDIs. Podrá realizarse una o varias emisiones de Certificados Bursátiles al amparo del Programa siempre y cuando el saldo insoluto del principal de los Certificados Bursátiles en circulación no exceda el Monto Total Autorizado del Programa. Las Emisiones de Certificados Bursátiles que se realicen al amparo del Programa podrán ser Emisiones de Largo Plazo de conformidad con las restricciones que se establecen en este Prospecto.

1.2. Tipo de Valor

Certificados Bursátiles. Según se describe en este Prospecto, el Emisor podrá realizar Emisiones de Largo Plazo.

1.3. Monto Total Autorizado del Programa Dual con Carácter Revolvente

La CNBV autorizó la inscripción de los Certificados Bursátiles que emita la Compañía conforme al Programa hasta por la cantidad de \$1,500'000,000.00 (Mil quinientos millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en UDIs.

1.4. Vigencia del Programa

El Emisor podrá realizar emisiones al amparo del Programa durante el plazo de 5 (cinco) años a partir de la fecha de autorización del Programa por parte de la CNBV.

1.5. Valor Nominal de los Certificados Bursátiles

El valor nominal de los Certificados Bursátiles será determinado para cada Emisión en la Convocatoria y en el Aviso de Colocación o en el Suplemento correspondiente, según sea el caso, en el entendido que el valor nominal de cada Certificado Bursátil será de \$100.00 M.N. (cien Pesos 00/100 M. N.) o 100 (cien) UDIs o sus múltiplos.

1.6. Denominación

Los Certificados Bursátiles podrán denominarse en Pesos, o en UDIs, según se señale en el Título, en la Convocatoria, en el Aviso de Colocación o en los Suplementos correspondientes, según sea el caso.

1.7. Plazo de Vigencia

El plazo de los Certificados Bursátiles será determinado para cada Emisión y se establecerá en el Título, en la Convocatoria, en los Avisos de Colocación o en los Suplementos correspondientes, según sea el caso. Los Certificados Bursátiles tendrán un plazo mínimo de 1(un) año y máximo de 30 (treinta) años.

1.8. Fecha de Emisión y Liquidación

La fecha de emisión y liquidación de los Certificados Bursátiles serán determinadas para cada Emisión de Certificados Bursátiles realizada al amparo del Programa, según se señale en el Título, en la Convocatoria, en el Aviso de Colocación o en los Suplementos correspondientes, según sea el caso.

1.9. Tasa de Interés o de Descuento

Los Certificados Bursátiles podrán devengar intereses desde la fecha de su emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad. La tasa a la que devenguen intereses los Certificados Bursátiles podrá ser fija o variable y el mecanismo para su determinación y cálculo (incluyendo el primer pago de intereses) se fijarán para cada Emisión y se indicará en el Título, en la Convocatoria, en el Aviso de Colocación o en los Suplementos correspondientes, según sea el caso. Asimismo, los Certificados Bursátiles podrán emitirse con una tasa de descuento, es decir, a un precio inferior a su valor nominal. La tasa de descuento que en su caso sea aplicable se indicará en el Título, en el Aviso de Colocación o en el Suplemento correspondiente, según sea el caso.

1.10. Tasa de Intereses Moratorios

Los Certificados Bursátiles podrán devengar intereses moratorios, los cuales se fijarán para cada Emisión y se indicará en el Título, en la Convocatoria, en el Aviso de Colocación o en los Suplementos correspondientes, según sea el caso.

1.11. Periodicidad de Pago de Intereses

Los intereses devengados al amparo de los Certificados Bursátiles serán pagados con la periodicidad que se establezca para cada Emisión y que se establecerá en el Título, en la Convocatoria, en el Aviso de Colocación o en el Suplemento correspondiente, según sea el caso.

1.12. Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses

Los intereses y el principal devengados respecto de los Certificados Bursátiles se pagarán el día de su vencimiento o en la fecha de pago de intereses respectivamente en el domicilio de Indeval, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, tercer piso, Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500, México, D.F., contra la entrega del título, o contra las constancias o certificaciones que para tales efectos expida el Indeval, mediante transferencia electrónica. El Emisor entregará al Representante Común, el día anterior al que deba efectuar dichos pagos a más tardar a las 11:00 horas el importe a pagar correspondiente a los Certificados Bursátiles en circulación. En caso de mora los pagos se realizarán en las oficinas del Representante Común, ubicadas en Prolongación Paseo de la Reforma No. 1015 – Piso 23, Col. Desarrollo Santa Fe, Del. Álvaro Obregón, México, D. F. 01376.

1.13. Amortización

La amortización de los Certificados Bursátiles de Largo Plazo se llevará a cabo de la manera que se indique en el Suplemento correspondiente, pudiendo amortizarse mediante un solo pago al vencimiento o mediante amortizaciones programadas.

1.14. Amortización Anticipada

Los Certificados Bursátiles podrán contener disposiciones relativas a su amortización anticipada voluntaria por parte del Emisor, según se señale en el Título, en la Convocatoria, en el Aviso de Colocación o en los Suplementos correspondientes, según sea el caso.

1.15. Obligaciones del Emisor

Los Certificados Bursátiles podrán prever obligaciones de hacer y de no hacer del Emisor, según se señale en el Título, en la Convocatoria, en el Aviso de Colocación o en los Suplementos correspondientes, según sea el caso.

1.16. Vencimiento Anticipado

Los Certificados Bursátiles podrán contener disposiciones relativas a su vencimiento anticipado, según se señale en el Título, en la Convocatoria, en el Aviso de Colocación o en los Suplementos correspondientes, según sea el caso.

1.17. Garantías

Los Certificados Bursátiles de Largo Plazo que se emitan al amparo del Programa serán quirografarios, es decir, que no contarán con garantía alguna.

1.18. Calificaciones

Cada Emisión de Largo Plazo será calificada por agencias calificadoras debidamente autorizadas para operar en México. El nombre de las agencias calificadoras y la calificación asignada a los Certificados Bursátiles de Largo Plazo se especificará en el Título, en el Aviso de Colocación o en el Suplemento correspondiente, según sea el caso.

1.19. Aumento en el Número de Certificados Bursátiles de Largo Plazo correspondientes a una Emisión

El Emisor tendrá el derecho de emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles de Largo Plazo adicionales a los Certificados emitidos originalmente al amparo de una Emisión. Dichos Certificados Bursátiles Adicionales tendrán las mismas características que los Certificados Bursátiles Originales de dicha Emisión (con excepción de la fecha de emisión y, en su caso, el primer periodo de intereses) y se considerarán parte de la misma Emisión. El Emisor no requerirá de autorización de los tenedores de los Certificados Bursátiles de Largo Plazo originalmente emitidos para realizar la emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales.

1.20. Depositario

Los Títulos representativos de los Certificados Bursátiles que documenten cada una de las Emisiones que se lleven a cabo conforme al Programa, se mantendrán en depósito en el Indeval.

1.21. Posibles Adquirentes

Los Certificados Bursátiles podrán ser adquiridos por personas físicas y morales de nacionalidad mexicana o extranjera, incluyendo instituciones de crédito, casas de bolsa, instituciones y sociedades mutualistas de seguros, instituciones de fianzas, sociedades de inversión, sociedades de inversión especializadas en fondos para el retiro, fondos de pensiones, jubilaciones y primas de antigüedad, organizaciones auxiliares del crédito, de conformidad con el régimen de inversión y la legislación que las rige.

1.22. Régimen Fiscal

La tasa de retención del Impuesto Sobre la Renta aplicable respecto a los intereses pagados conforme a los Certificados Bursátiles se encuentra sujeta: (i) para las personas físicas y morales residentes en México para efectos fiscales a lo previsto en los artículos 58 y 160 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente; y (ii) para las personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 179, 195 y demás

aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente. Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles deberán consultar con sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de su inversión en los Certificados Bursátiles, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto a su situación particular. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la duración del Programa.

1.23. Intermediario Colocador

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

1.24. Representante Común

Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, Fiduciario.

1.25. Autorización de la CNBV

La CNBV, mediante oficio No. 153/1850141/2007 de fecha 19 de diciembre de 2007 autorizó el Programa y la inscripción de los Certificados Bursátiles que se emitan conforme al mismo en el RNV.

1.26. Legislación

Los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del Programa serán regidos e interpretados conforme a la legislación mexicana correspondiente.

1.27. Suplementos

El precio de emisión, el monto total de la emisión, el valor nominal, la fecha de emisión y amortización, el plazo, la fecha de vencimiento, la tasa de interés aplicable y la forma de calcularla (en su caso), y la periodicidad de pago de rendimientos, o la tasa de descuento aplicable, entre otras características de los Certificados Bursátiles de cada Emisión, serán acordados por el Emisor con el Intermediario Colocador respectivo y serán dados a conocer al momento de dicha Emisión mediante el Suplemento respectivo.

1.28. Actualización

De conformidad con las Disposiciones y cualquier otra disposición de carácter general aplicable emitida por la CNBV, el Emisor tendrá que actualizar la información contenida en el presente Prospecto anualmente y actualizará la opinión legal.

2. Destino de los Fondos

Los fondos netos producto de cada una de la probables Emisiones serán aplicadas por el Emisor conforme a sus requerimientos y dicha aplicación será informada en el Suplemento correspondiente a cada colocación de Certificados Bursátiles. Dichos fondos podrán ser aplicados para el pago de deudas, capital de trabajo y a fines corporativos generales.

3. Plan de Distribución

El Programa contempla la participación de Ixe Casa de Bolsa, S.A. de C. V., Ixe Grupo Financiero, como Intermediario Colocador para que ofrezca los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del Programa bajo la modalidad de mejores esfuerzos o toma en firme, según se contemple en el contrato de colocación respectivo. En caso de ser necesario, el Intermediario Colocador celebrará contratos de sub-colocación con otras casas de bolsa para formar un sindicato colocador de los Certificados Bursátiles que se emitan en cada una de las posibles Emisiones conforme al Programa.

Los Certificados Bursátiles emitidos al amparo del Programa serán colocados por el Intermediario Colocador conforme a un plan de distribución que tendrá como objetivo primordial, tener acceso a una base diversa de inversionistas y representativa del mercado institucional mexicano, integrado principalmente por compañías de seguros, sociedades de inversión especializadas en fondos de ahorro para el retiro, sociedades de inversión y fondos de pensiones y jubilaciones de personal o de primas de antigüedad.

Asimismo, y dependiendo de las condiciones del mercado, los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del Programa, también podrán colocarse con otros inversionistas, tales como inversionistas considerados como de banca patrimonial e inversionistas extranjeros participantes en el mercado mexicano.

Para efectuar colocaciones de Certificados Bursátiles, el Emisor podrá, junto con el Intermediario Colocador, realizar uno o varios encuentros bursátiles con inversionistas potenciales, contactar por vía telefónica a dichos inversionistas y, en algunos casos, sostener reuniones separadas con esos inversionistas.

Los Certificados Bursátiles se colocarán a través de oferta pública primaria mediante un proceso de subasta. Las bases que contienen las reglas, términos y condiciones del proceso de Subasta para adquirir los Certificados Bursátiles a que se refiere éste documento, se encuentran a disposición del público inversionista en la página de Internet de la BMV en la siguiente dirección www.bmv.com.mx o en el Suplemento correspondiente a cada Emisión.

Para las Emisiones de Certificados Bursátiles de Largo Plazo los términos y la forma de colocar los certificados respectivos se darán a conocer a través del Suplemento respectivo.

A la fecha del presente Prospecto, salvo por una línea de crédito que por la cantidad de \$100 Mdp que IXE Banco, S.A. mantiene abierta a favor del Emisor, con vencimiento programado el 11 de junio de 2009, no existe otro tipo de relación ni de negocios ni corporativa entre el Intermediario Colocador (y otras empresas del grupo financiero al que el mismo pertenece) y Posadas, que deba darse a conocer. En relación a la línea de crédito antes señalada, a la fecha del presente Prospecto, el Emisor no tiene dispuesta ninguna cantidad. A la fecha no existe ninguna situación que pudiera generar un conflicto de intereses derivado de la relación negocios entre el Intermediario Colocador y el Emisor.

4. Gastos Relacionados con el Programa

Los gastos relacionados con el establecimiento del Programa se detallan a continuación y serán pagados directamente por Posadas (no incluyen el IVA correspondiente):

Gasto	Cantidades en Pesos
1. Derechos por Estudio y Trámite de la CNBV	\$ 14,228.00
2. Auditores Externos	\$ 50,000.00
3. Asesores Legales	\$ 250,000.00
4. Gastos de Publicación	\$ 50,000.00
5. Honorarios del Representante común	\$ 100,000.00
TOTAL	\$ 464,228.00

Los gastos en que se incurran por cada Emisión de Largo Plazo que se realice al amparo del Programa se describirán en el Suplemento correspondiente.

5. Estructura de Capital Considerando el Programa

Por tratarse de un Programa con duración de 5 (cinco) años, y en virtud de no poder prever la frecuencia o los montos de las Emisiones que serán realizadas al amparo del Programa, no se presentan los ajustes al balance del Emisor y de Posadas que resultarán de cualquier Emisión de Certificados Bursátiles conforme al Programa. La estructura de pasivos y capital de Posadas y el efecto que con relación a la misma produzca cada Emisión de Certificados de Largo Plazo será descrita en el Suplemento respectivo.

6. Funciones del Representante Común

Se designa como representante común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles, en los términos del artículo 64, fracción XIII, 68 y 69 de la LMV, a Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, Fiduciario quien acepta la designación y se obliga a su fiel desempeño.

El Representante Común, con fundamento en el artículo 68 de la LMV, tendrá los derechos y obligaciones que se contemplan en la LGTOC, incluyendo sin limitar los artículos del 216 y 217 fracción VIII y X a XII y demás aplicables. Para todo aquello no expresamente previsto en el presente título, el Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones de la mayoría de los tenedores computada ésta conforme lo dispuesto en los incisos (e), (f) y (g) de la sección denominada "Asamblea de Tenedores" anterior, para que éste proceda a llevar a cabo cualquier acto en relación con los Certificados Bursátiles, salvo que se indique otra cosa en el presente instrumento. El Representante Común tendrá, entre otros, los siguientes derechos y obligaciones:

- a) Suscribir los Títulos, en términos de las disposiciones legales aplicables.
- b) Vigilar el cumplimiento del destino de los fondos autorizado por la CNBV.
- c) Convocar y presidir las asambleas generales de Tenedores y ejecutar sus resoluciones.
- d) Firmar, en nombre de los Tenedores y previa aprobación de la asamblea general de Tenedores, los documentos o contratos que deban suscribirse o celebrarse con el Emisor.
- e) Ejercer los actos que sean necesarios a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores.
- f) Calcular y publicar los avisos de pago de rendimientos con respecto a los Certificados Bursátiles.
- g) Actuar frente al Emisor como intermediario respecto de los Tenedores para el pago a éstos últimos de los rendimientos y amortizaciones correspondientes.
- h) En general, ejercer todas las funciones, facultades y obligaciones que le competen conforme a la LMV, la LGTOC y a las disposiciones aplicables emitidas por la CNBV y a los sanos usos y prácticas bursátiles.

Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante Común en nombre o por cuenta de los Tenedores, en los términos del presente Prospecto o de las disposiciones legales aplicables, serán obligatorios y se considerarán como aceptados por los Tenedores.

El Representante Común podrá ser removido por acuerdo de la asamblea de Tenedores, en el entendido de que dicha remoción sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un representante común sucesor haya sido designado, haya aceptado el cargo y haya tomado posesión del mismo.

El Representante Común concluirá sus funciones en la fecha en que los Certificados Bursátiles sean pagados en su totalidad (incluyendo, para estos efectos, los intereses devengados y no pagados y las demás cantidades pagaderas).

El Representante Común en ningún momento estará obligado a erogar ningún tipo de gasto o cantidad alguna a cargo de su patrimonio para llevar a cabo todos los actos y funciones que puede o debe llevar a cabo.

7. Asamblea General de Tenedores

(a) Las asambleas de los Tenedores representarán al conjunto de éstos y se registrarán, en todo caso, por las disposiciones de este Prospecto y de la LGTOC, siendo válidas sus resoluciones respecto de todos los Tenedores, aún respecto de los ausentes y disidentes.

(b) La asamblea general de Tenedores se reunirá siempre que sea convocada por el Representante Común.

(c) Los Tenedores que en lo individual o conjuntamente posean un 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, podrán pedir al Representante Común que convoque a la asamblea general de Tenedores, especificando en su petición los puntos que en la asamblea deberán tratarse. El Representante Común deberá expedir la convocatoria para que la asamblea se reúna dentro del término de 1 (un) mes contado a partir de la fecha en que reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumpliera con esta obligación, el juez de primera instancia del domicilio del Emisor, a petición de los Tenedores solicitantes, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la asamblea.

(d) La convocatoria para las asambleas de Tenedores se publicará una vez, por lo menos, en el Diario Oficial de la Federación y en alguno de los periódicos de mayor circulación a nivel nacional, con cuando menos 10 (diez) días naturales de anticipación a la fecha en que la asamblea deba reunirse. En la convocatoria se expresarán los puntos que en la asamblea deberán tratarse.

(e) Para que una asamblea de Tenedores reunida para tratar asuntos distintos a los señalados en el inciso (f) siguiente se considere legalmente instalada en virtud de primera convocatoria, deberán estar presentes en ella los Tenedores que, en lo individual o conjuntamente posean, por lo menos, el equivalente a la mitad más uno de los Certificados Bursátiles en circulación y sus decisiones serán válidas cuando sean aprobadas por la mitad más uno de los Certificados Bursátiles presentes.

Si la asamblea de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar asuntos distintos a los señalados en el inciso (f) siguiente, habrá quórum, con cualesquier número de Tenedores en ella presentes y sus decisiones serán válidas si son tomadas por los Tenedores que representen la mitad más uno de los Certificados Bursátiles presentes.

(f) Se requerirá que estén presentes en la asamblea, cuando menos aquellos Tenedores que, en lo individual o conjuntamente posean el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, y que las decisiones sean aprobadas por los Tenedores que en lo individual o conjuntamente representen la mitad más uno de los Certificados Bursátiles presentes, en los siguientes casos:

- i. Cuando se trate de designar o revocar la designación del Representante Común o nombrar a cualquier otro representante común; o
- ii. Cuando se trate de realizar cualquier modificación a los términos y condiciones de los Certificados Bursátiles u otorgar prórrogas o esperas al Emisor respecto de los pagos de principal e intereses conforme al presente título.

(g) Si la asamblea de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar los asuntos señalados en el inciso (f) anterior, se requerirá que estén presentes los Tenedores que, en lo individual o conjuntamente posean el equivalente a la mitad más uno de los Certificados Bursátiles en circulación en dicha Asamblea y sus decisiones serán válidas si son tomadas por los Tenedores que en lo individual o conjuntamente representen, la mitad más uno de los Certificados Bursátiles presentes.

(h) Para concurrir a las asambleas de Tenedores, los Tenedores deberán depositar las constancias de depósito que expida el Indeval y el listado que al efecto expida la casa de bolsa correspondiente, de ser el caso, respecto de los Certificados Bursátiles de los cuales son titulares, en el lugar que se designe en la convocatoria a la asamblea de Tenedores, por lo menos el Día Hábil anterior a la fecha en que la asamblea de Tenedores deba celebrarse. Los Tenedores podrán hacerse representar en la asamblea por apoderado, acreditado con carta poder.

(i) En ningún caso podrán ser representados en la asamblea los Tenedores que, en lo individual o conjuntamente, posean certificados que el Emisor o cualquier persona relacionada con éste hayan adquirido en el mercado.

(j) De cada asamblea se levantará acta suscrita por quienes hayan fungido como presidente y secretario. Al acta se agregará la lista de asistencia, firmada por los concurrentes y por los escrutadores. Las actas así como los títulos, libros de contabilidad y demás datos y documentos que se refieran a la actuación de las asambleas de Tenedores o del Representante Común, serán conservados por éste y podrán, en todo tiempo, ser consultadas por los Tenedores, los cuales tendrán derecho a que, a su costa, el Representante Común les expida copias certificadas de dichos documentos.

(k) Para efectos de calcular el quórum de asistencia a las asambleas de Tenedores, se tomará como base el número de Certificados Bursátiles en circulación. La asamblea de Tenedores será presidida por el Representante Común y en ella los Tenedores tendrán derecho a tantos votos como les correspondan en virtud de los Certificados Bursátiles que posean, computándose un voto por cada Certificado Bursátil en circulación.

(l) No obstante lo estipulado anteriormente, las resoluciones tomadas fuera de asamblea por unanimidad de los Tenedores que, en lo individual o conjuntamente posean la totalidad de los Certificados Bursátiles con derecho a voto tendrán, para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en asamblea, siempre que se confirmen por escrito.

Nada de lo contenido en el presente limitará o afectará los derechos que, en su caso, tuvieren los Tenedores de conformidad con el Artículo 223 de la LGTOC.

Las asambleas generales de Tenedores de los Certificados Bursátiles se celebrarán en el domicilio del Emisor:

Grupo Posadas, S.A.B. de C.V.
Paseo de la Reforma No. 155
Col. Lomas de Chapultepec
C.P. 11000 México, D.F.

8. Nombres de Personas con Participación Relevante en el Programa

Las personas que se señalan a continuación, con el carácter que se indica, participaron en la asesoría y consultoría relacionada con el establecimiento del Programa descrito en el presente Prospecto:

NOMBRE	CARGO	INSTITUCIÓN
GRUPO POSADAS		
Rubén Camiro Vázquez	Vicepresidente de Finanzas	Grupo Posadas, S.A.B. de C.V.
Oliver Iriarte Fuentes	Director de Planeación Financiera	Grupo Posadas S.A.B. de C.V.
Francisco Javier López Segura	Director de Asuntos Jurídicos	Grupo Posadas S.A.B. de C.V.
AGENTE COLOCADOR		
Víctor González Hernández	Director de Financiamiento Corporativo	Ixe Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Ixe Grupo Financiero
Miguel Rizo-Patrón Cepeda	Gerente de Financiamiento Corporativo	Ixe Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Ixe Grupo Financiero
Fernando Martínez Lascurain	Analista de Financiamiento Corporativo	Ixe Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Ixe Grupo Financiero
REPRESENTANTE COMÚN		
Ricardo Calderón Arroyo	Director Fiduciario	Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, Fiduciario
DESPACHO EXTERNO DE ABOGADOS		
Ricardo Maldonado Yañez	Socio	Mijares, Angoitia, Cortes y Fuentes, S.C.
AUDITORES		
Fernando Loera Aguilar	Socio	Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.

Las personas que participen en la asesoría y consultoría relacionada con cada Emisión de Largo Plazo que se realice al amparo del Programa descrito en el presente Prospecto, se señalarán en el Suplemento respectivo.

El señor Oliver Iriarte Fuentes es la persona encargada de relaciones con inversionistas y podrá ser localizada en Grupo Posadas, en sus oficinas ubicadas en Paseo de la Reforma 155, PH-B

Col. Lomas de Chapultepec, Del. Miguel Hidalgo, México, D.F. 11000, al teléfono (55) 5326-6919,
o a través del correo electrónico oliver.iriarte@posadas.com

III. LA COMPAÑÍA

1. Historia y Desarrollo de la Compañía

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual 2006, presentado el 2 de julio de 2007.

2. Descripción del Negocio

2.1 Actividad Principal

Las principales actividades de Posadas son la construcción, adquisición, arrendamiento, promoción, operación y administración de hoteles que operan principalmente bajo las marcas comerciales: Fiesta Americana, Fiesta Inn, Caesar Park y Caesar Business, de los cuales al 31 de diciembre del 2006 (i) 32 son propios; (ii) 41 propiedad de terceros y administrados por Posadas, y (iii) 22 son arrendados.

Durante 1999 se incursionó en un nuevo negocio denominado "Club Vacacional" con Fiesta Americana Vacation Club. Este nuevo concepto está siendo desarrollado en distintas etapas en Los Cabos, Baja California Sur, Cancún, Quintana Roo y en Acapulco, Guerrero; y para su operación cuenta con alianzas con Hilton Grand Vacation Club y con Resort Condominiums International (RCI), lo que le ha permitido penetrar con mayor fuerza al mercado extranjero.

En 1999 Posadas lanzó la marca, "Caesar Business". Con esta marca, Posadas atiende el mercado de turismo de negocios en Sudamérica replicando el concepto exitoso de Fiesta Inn en las ciudades comerciales e industriales más importantes en Sudamérica, principalmente en Brasil.

Además, la Compañía posee desarrollos inmobiliarios en Ixtapa, Guerrero, los cuales comprenden lotes y desarrollos residenciales. El primer desarrollo, denominado "Porto Ixtapa", consistente en aproximadamente 77 villas y 23 lotes, comercializados como casas vacacionales a residentes de ciudades urbanas en México, que comprende lotes en la marina y membresías para el club de yates. A finales de 2001, la Compañía decidió discontinuar el negocio, por lo que se efectuaron las reservas necesarias para valuar los activos a su valor estimado de realización. El segundo desarrollo, "Arcano", consiste de aproximadamente 40 lotes residenciales, los cuales son sustancialmente más grandes que los de "Porto Ixtapa" y son mercadeados a una clientela con más alto nivel de ingresos. La Compañía no tiene intenciones de invertir en este desarrollo en el futuro.

Los ingresos de Posadas muestran un comportamiento estacional a lo largo del año. Para los hoteles de playa las ocupaciones tienden a ser más altas durante el invierno y las temporadas vacacionales (semana santa, verano) mientras que los hoteles de ciudad mantienen ocupaciones muy estables a lo largo del año. Sin embargo, con la compra de Caesar Park este efecto cíclico ha tendido a reducirse ya que las temporadas altas en Sudamérica son contra cíclicas a las que existen en México.

En cuanto a sus planes de expansión, la Compañía planea operar en México 51 hoteles con aproximadamente 6,600 cuartos para abrir en los próximos 36 meses. De estos hoteles, 21 operarán bajo la marca Fiesta Inn, 3 bajo la marca Fiesta Americana, 24 bajo la nueva cadena de hoteles de tres estrellas "One Hotels", un hotel de la nueva marca "business Style" recientemente lanzada al mercado, Lat 19° y dos hoteles Aqua, veinte de estos hoteles están en construcción. En línea con la estrategia de la Compañía de operar un mayor número de hoteles con inversión mínima, el plan de la Compañía contempla el ser propietario de únicamente el 3% de los cuartos mencionados y el resto a través de contratos de administración y arrendamiento con inversionistas terceros. La Compañía estima que la inversión total de su plan de desarrollo en México será de aproximadamente US\$ 348 millones.

En Sudamérica, el plan actual de desarrollo de la Compañía contempla operar dos hoteles bajo la marca Caesar Business y dos más bajo la marca Caesar Park con aproximadamente 500 cuartos en total. También en línea con la estrategia de la Compañía de operar un mayor número de hoteles con inversión mínima, la Compañía no será propietaria de los cuartos mencionados, sino que ha celebrado un contrato de arrendamiento con inversionistas terceros. La Compañía estima que la

inversión total de su plan de desarrollo en Sudamérica requerirá de aproximadamente US\$ 43 millones.

Durante el primer trimestre de 2007 se firmo una alianza con Grupo Gicsa y Grupo GDI, mediante la cual se contempla la construcción de 22 hoteles que operara Grupo Posadas en las principales ciudades del país, la mayoría de ellos bajo el sello de la marca ONE Hotels. El primer hotel bajo esta marca se encuentra operando desde diciembre 2006 en la ciudad de Monterrey y pertenece a Grupo GDI.

Algunos de los principales proveedores de la Compañía son: Bachoco, Bonafont, Comercial Norteamericana, Blancos Sampedro de Acapulco, Oneida, Ivonne, Tensa, Fetech, Johnson Controls, Otis, York, Goirand y Dell México. Cabe mencionar que el Emisor no tiene dependencia con algún proveedor. Debido a que la Compañía sustenta su desarrollo en la administración de hoteles, la volatilidad en los precios de las principales materias primas relacionadas con la construcción de hoteles le afectaría indirectamente a través de algún desarrollador.

Las categorías de productos o servicios similares, o de productos individuales que representen el 10% o más de los ingresos totales consolidados por cada uno de los 3 últimos ejercicios, indicando el monto y porcentaje se encuentran en la sección: iii) Patentes, Licencias, Marcas y Otros Contratos del Reporte Anual 2006 y en la Sección 3, Información Financiera, inciso b) Información Financiera por Línea de Negocio, Zona Geográfica y Ventas de Exportación del mismo Reporte Anual 2006.

2.2 Canales de Distribución

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual 2006, presentado el 2 de julio de 2007.

2.3 Patentes, Licencias, Marcas y Otros Contratos

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual 2006, presentado el 2 de julio de 2007.

2.4 Principales Clientes

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual 2006, presentado el 2 de julio de 2007.

2.5 Legislación Aplicable y Situación Tributaria

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual 2006, presentado el 2 de julio de 2007.

2.6 Recursos Humanos

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual 2006, presentado el 2 de julio de 2007.

2.7 Desempeño Ambiental

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual 2006, presentado el 2 de julio de 2007.

2.8 Información de Mercado

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual 2006, presentado el 2 de julio de 2007.

2.9 Estructura Corporativa

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual 2006, presentado el 2 de julio de 2007.

2.10 Descripción de Principales Activos

A continuación se presenta una lista de los hoteles de la Compañía al 30 de septiembre de 2007, incluyendo número de cuartos, antigüedad, localización y tipo (propios, operados o arrendados):

Hotel	Apertura	País	Tipo de contrato	Numero de cuartos
FA Aguascalientes	1993	México	Administrado	192
FA Centro Monterrey	1994	México	Administrado	207
FA Condesa Cancún	1989	México	Propio	502
FA Coral Beach	1990	México	Administrado	802
FA Cozumel Dive Resort	1991	México	Propio	224
FA Grand Los Cabos	1989	México	Propio	288
FA Grand Aqua (Cancún)	2004	México	Arrendado	371
FA Grand Chapultepec	2001	México	Administrado	203
FA Grand Guadalajara Country Club	2007	México	Administrado	208
FA Guadalajara	1982	México	Propio	391
FA Hacienda Galindo	1977	México	Propio	168
FA Hermosillo	1982	México	Propio	221
FA León	1991	México	Administrado	211
FA Mérida	1995	México	Propio	350
FA Puebla	1999	México	Arrendado	153
FA Puerto Vallarta	1979	México	Administrado	291
FA Queretaro	2003	México	Administrado	173
FA Reforma	1970	México	Propio	622
FA Santa Fé	2006	México	Arrendado	172
FA Veracruz	1995	México	Administrado	233
FAVC Cancún	1981	México	Propio	310
FAVC Condesa Acapulco	1971	México	Propio	324
FAVC Los Cabos	2000	México	Propio	201
EX Costa Maya	2000	México	Propio	80
EX Kohunlich	1999	México	Propio	40
FI Acapulco	2000	México	Administrado	220
FI Aeropuerto Ciudad de México	1970	México	Propio	324
FI Aguascalientes	1983	México	Propio	125
FI Celaya	2003	México	Administrado	124
FI Centro Histórico	2003	México	Arrendado	140
FI Ciudad del Carmen	2003	México	Administrado	131
FI Ciudad Obregón	2007	México	Administrado	120
FI Ciudad Juárez	1999	México	Propio	106
FI Colima	2004	México	Administrado	104
FI Cuautitlán	2004	México	Arrendado	128
FI Culiacán	2003	México	Arrendado	142
FI Chihuahua	1993	México	Propio	152
FI Ecatepec	2005	México	Arrendado	143
FI Guadalajara	1995	México	Propio	158
FI Hermosillo	2002	México	Arrendado	155
FI Insurgentes Viaducto	2003	México	Arrendado	210
FI La Paz	2005	México	Administrado	120
FI León	1995	México	Propio	180
FI Mazatlán	1994	México	Administrado	117
FI Mexicali	2004	México	Propio	150
FI Morelia	1996	México	Propio	121
FI Monterrey Centro	2000	México	Administrado	231
FI Monterrey Fundidora	2007	México	Administrado	155
FI Monterrey La Fe - Aeropuerto	1998	México	Propio	161
FI Monterrey Norte	1995	México	Administrado	156
FI Monterrey Valle	1994	México	Propio	176
FI Morelia	1998	México	Arrendado	253
FI Naucalpan	1997	México	Arrendado	119
FI Nogales	2004	México	Administrado	107
FI Nuevo Laredo	2001	México	Administrado	111
FI Oaxaca	1993	México	Administrado	143
FI Orizaba	2003	México	Administrado	103
FI Pachuca	1998	México	Arrendado	114
FI Parinorte	1996	México	Arrendado	123
FI Perisur	2001	México	Arrendado	212
FI Poza Rica	2005	México	Administrado	107
FI Puebla las Animas	1993	México	Administrado	150
FI Puebla FINSA	2006	México	Administrado	123
FI Querétaro	2000	México	Propio	175
FI Reynosa	2006	México	Administrado	127
FI Saltillo	1997	México	Propio	149
FI Santa Fé	2006	México	Arrendado	189
FI San Luis Potosí	1996	México	Administrado	135
FI San Luis Potosí Oriente	2004	México	Arrendado	140
FI Tampico	2002	México	Administrado	124
FI Tijuana	2000	México	Arrendado	127
FI Tijuana Otay	2005	México	Arrendado	142
FI Tlalneantla	1994	México	Propio	131
FI Toluca	1988	México	Propio	144
FI Torreón	1999	México	Arrendado	149
FI Torreón Galerías	2005	México	Administrado	146
FI Tuxtla Gutiérrez	2007	México	Administrado	120
FI Veracruz	1999	México	Administrado	144
FI Veracruz Malecón	2001	México	Administrado	92
FI Villahermosa	2004	México	Administrado	145
FI Xalapa	1993	México	Administrado	119
One Coatzacoalcos Forum	2007	México	Administrado	126
One Monterrey Aeropuerto	2006	México	Administrado	126
Holiday Inn Laredo Civic Center	1988	USA	Propio	203
Holiday Inn Mérida	1980	México	Administrado	212
Holiday Inn Sunspree Resot South Padre Island	1992	USA	Administrado	227
Sheraton Fiesta Beach Resort South Padre Island	1992	USA	Administrado	253
CB Belo Horizonte	2003	Brasil	Arrendado	158
CB Lagoa dos Ingleses	2002	Brasil	Administrado	123
CB Rio de Janeiro - Botafogo	2003	Brasil	Administrado	110
CB Sao Paulo-Paulista	2004	Brasil	Administrado	400
CB Sao Jose dos Campos	2003	Brasil	Administrado	157
CB Sao Paulo Faria Lima	2004	Brasil	Administrado	213
CB Sao Paulo Int'l Airport	2001	Brasil	Propio	232
CB Santiago Chile	2006	Chile	Arrendado	142
CP Buenos Aires	1998	Argentina	Propio	173
CP Eco Resort do Cabo	2006	Brasil	Administrado	300
CP Rio de Janeiro - Ipanema	1998	Brasil	Propio	222
CP Sao Paulo Faria Lima	2004	Brasil	Arrendado	131
CP Sao Paulo Int'l Airport	2001	Brasil	Propio	153

Todas estas propiedades cuentan con seguros de cobertura para daños materiales, los cuales son comunes para esta industria (tales como incendio, explosión, terremoto y huracán). Estos seguros también incluyen una cobertura contra pérdidas consecuenciales. Todas las pólizas están contratadas con aseguradoras de prestigio.

Al 31 de diciembre de 2006, la deuda financiera que incluye garantía hipotecaria asciende a \$531,852 (miles). Las principales garantías corresponden a inmuebles (hoteles), cuyo valor neto en libros asciende a \$1,335,941 (miles), así como avales de algunas compañías subsidiarias. En octubre de 2004, la Compañía emitió títulos de deuda por US\$ 150 millones bajo el programa "Senior Notes" con vencimiento el 4 de octubre de 2011. Los títulos generan intereses a una tasa de 8.75% anual, con cupones semestrales. Los flujos netos obtenidos con esta emisión fueron aproximadamente US\$ 144.4 millones, los cuales fueron utilizados para prepago de deuda de la Compañía, de los cuales US\$ 106 millones estaban garantizados y US\$ 38.4 millones no contaban con garantía. Con fecha 21 de enero de 2005 se realizó la colocación adicional de US\$ 75 millones bajo las mismas características del programa originalmente emitido el 4 de octubre de 2004. Los títulos están garantizados por las principales subsidiarias de la Compañía e imponen obligaciones y restricciones acostumbradas para este tipo de instrumentos.

2.11 Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales

La Compañía es parte de varios procesos legales derivados del curso ordinario de los negocios. La Compañía considera que el resultado de dichos procesos legales no tendrá, en lo individual o en forma agregada, un efecto relevante adverso en sus operaciones.

Con fecha 20 de diciembre de 2005 la Compañía celebró un contrato de compraventa de acciones con Cintra, S.A. de C.V. ("Cintra"), ahora Consorcio Aeroméxico, S.A.B. de C.V. ("Consorcio") por 8,977,171,179 acciones de Grupo Mexicana de Aviación, S.A. de C.V. ("Mexicana"), representativas del 94.97% del capital social, a un precio de US\$ 165 millones. Simultáneamente, fueron celebrados contratos de compraventa de acciones con terceros, a los que se vendieron parte de las acciones de Mexicana, conservando la Compañía una participación del 30.41% en la misma. En diciembre de 2006, la Compañía recibió de Consorcio el pago por concepto de ajuste del precio de compra, obteniendo una devolución de aproximadamente US\$ 11 millones, importe que se distribuyó entre los accionistas considerando la proporción de su tenencia accionaria en Mexicana. Con este ajuste del precio se dio por concluido el juicio por el incumplimiento de ciertas obligaciones derivadas del contrato de compraventa.

IV. INFORMACIÓN FINANCIERA

1. Información Financiera Seleccionada

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual 2006 que se presentó el 2 de julio de 2007 y al reporte correspondiente al tercer trimestre del 2007 que fue presentado el 26 de octubre de 2007.

2. Información Financiera por Línea de Negocio, Zona Geográfica y Ventas de Exportación

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual 2006 y al reporte correspondiente al tercer trimestre del 2007 que fue presentado el 26 de octubre de 2007.

3. Informe de Créditos Relevantes

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual 2006, presentado el 2 de julio de 2007.

4. Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera de la Compañía

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual 2006, presentado el 2 de julio de 2007.

4.1 Resultados de Operación

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual 2006, presentado el 2 de julio de 2007.

4.2 Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual 2006, presentado el 2 de julio de 2007.

4.3 Control Interno

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual 2006, presentado el 2 de julio de 2007.

5. Estimaciones Contables Críticas

La Compañía cuenta con un programa de cliente frecuente denominado Fiesta Rewards, bajo el cual sus miembros disfrutan de diversos beneficios a través de la acumulación de puntos obtenidos por estancias en los hoteles de la Compañía. Dichos puntos pueden ser intercambiados (redimidos) en un determinado momento por estancias en otros hoteles, boletos de avión, cupones de cadenas comerciales y renta de autos, entre otros. La redención o cobro de estos puntos representa un costo para la Compañía, por lo que es necesario establecer una reserva para hacer frente a dichos costos.

El cálculo de esta reserva para hacer frente a futuras redenciones de premios se hace con un estudio actuarial y se toma el comportamiento histórico de puntos vigentes, puntos vencidos, puntos generados y puntos redimidos. Esta tendencia sirve como base para establecer supuestos acerca de la tendencia futura de dichas redenciones. Al 31 de diciembre de 2006, la reserva probabilística establecida para este programa asciende a \$32.7 Mdp. La Compañía estima que la probabilidad de que se rediman el 100% de los puntos en un solo año es muy baja.

V. ADMINISTRACIÓN

1. Auditores Externos

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual 2006, presentado el 2 de julio de 2007.

2. Operaciones con Personas Relacionadas y Conflicto de Intereses

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual 2006, presentado el 2 de julio de 2007.

3. Administradores y Accionistas

De acuerdo con los estatutos sociales de la Compañía, la administración de la Compañía está a cargo de un Consejo de Administración, cuyos miembros son elegidos anualmente en una Asamblea General Ordinaria de Accionistas. Los estatutos sociales disponen que el Consejo de Administración se reúna por lo menos una vez cada tres meses. Los estatutos sociales de la Compañía establecen, entre otras cosas, que las empresas emisoras deben tener como mínimo 5 consejeros y máximo 21, y que al menos el 25% de los miembros deben ser independientes. El Consejo de Administración designado por la Asamblea Ordinaria Anual de Accionistas de la Compañía del 26 de abril de 2007, se compone de 14 consejeros propietarios los cuales se listan a continuación:

Miembros del Consejo de Administración:

Miembro	Edad	Ocupación	Fecha de designación
Gastón Azcárraga Andrade	51	Presidente del Consejo de Administración, Grupo Posadas	29-Jul-88
Enrique Azcárraga Andrade	42	Director General, EXIO, S.C.	31-May-91
Pablo Azcárraga Andrade	48	Vicepresidente de Operación, Grupo Posadas	29-Abr-97
Fernando Chico Pardo	54	Presidente, Promecap, S.C.	26-Jul-95
Joaquín Vargas Guajardo*	52	Presidente del Consejo, MVS Comunicaciones	24-Abr-96
Carlos Llano Cifuentes*	74	Miembro del Consejo Superior, IPADE y Universidad Panamericana	22-Jul-92
Antonio Madero Bracho*	69	Presidente del Consejo, SANLUIS CORPORACION, S.A. de C.V.	28-Jul-93
Sergio Mariscal Lozano*	48	Banca de Inversión, Lehman Brothers	22-Abr-04
Eloy Chouza Azcárraga	56	Inversionista Privado	22-Abr-04
Jorge Soto y Galvez*	63	Consultor independiente	27-Abr-06
Alfredo H. Harp Calderoni	37	Inversionista Privado	27-Abr-06
Carlos Levy Covarrubias	45	Inversionista Privado	27-Abr-06
Emilio Camillo Gamboa*	69	Consultor independiente	27-Abr-06
Manuel Borja Chico	41	Director General de Grupo Mexicana de Aviación, S.A. de C.V.	30-Nov-06

* Consejeros Independientes

Gastón Azcárraga Andrade

Es ingeniero industrial con Maestría en Administración de Empresas (MBA) por la Universidad de Harvard. Es Presidente y Director General de Grupo Posadas, S.A.B. de C.V., y Presidente del Consejo de Administración de Grupo Mexicana de Aviación, S.A. de C.V.

Enrique Azcárraga Andrade

Es ingeniero industrial con Maestría en Administración de Empresas (MBA) por la Universidad de Harvard. Ha colaborado en diversas empresas como Operadora de Bolsa, Grupo Posadas, DESC - Sociedad de Fomento Industrial, GBM - Grupo Bursátil Mexicano y actualmente es Director General de Exio, S.C., empresa que se dedica a la asesoría de inversiones patrimoniales.

Pablo Azcárraga Andrade

Es licenciado en contabilidad con Maestría en Administración de Hoteles, con especialidad en Mercadotecnia y Finanzas en la Universidad de Cornell en Nueva York. Desde 1986 a la fecha, ha ocupado varios cargos dentro de Grupo Posadas como el de Director General del Hotel Fiesta Americana Condesa Cancún, Director General de la División de Hoteles Fiesta Americana y actualmente se desempeña como Vicepresidente de Operación Hotelera a cargo de las marcas de hoteles Fiesta Americana, Fiesta Inn en México, Caesar Park y Caesar Business en Sudamérica y otros hoteles como Holiday Inn en Estados Unidos.

Fernando Chico Pardo

Es licenciado en Administración de Empresas con maestría en la universidad de Northwestern. Se ha desempeñado en diversos cargos dentro de las siguientes empresas: Bimbo, Anderson Clayton, Bank of America, Salomón Brothers, Standard Chartered Bank, Mocatta Metals Corporation, Casa de Bolsa Acciones y Asesoría Bursátil, Inversora Bursátil, Grupo Financiero Inbursa y actualmente

es Presidente de Promecap, S.C., y ASUR. También participa, entre otros, en los Consejos de Administración de: Grupo Financiero Inbursa, Condomex, Grupo Carso, Sanborns, Sears Roebuck de México, United Pension Fund, Quantum Group of Funds y Papalote Museo del Niño.

Joaquín Vargas Guajardo

Es Presidente del Consejo de Administración de Corporación Mexicana de Restaurantes y consejero desde hace más de 31 años. Actualmente es Presidente y Director General de Grupo MVS y ha ocupado el cargo de Presidente del Consejo Directivo de la Cámara Nacional de la Industria de Radio y Televisión, Presidente de la Asociación Mexicana de Restaurantes y Presidente de la Asociación de Directores de Cadenas de Restaurantes. Actualmente, también participa en los consejos de administración de Grupo Vitro, Periódico El Universal, Grupo Costamex, Medica Sur, la Bolsa Mexicana de Valores y el Consejo Mexicano de Hombres de Negocios.

Carlos Llano Cifuentes

Es economista por la Universidad Complutense de Madrid con Doctorado en Filosofía por la UNAM y por la Universidad de Santo Tomás en Roma. Presidente Fundador del Consejo Superior del Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresa (IPADE) de 1968 a 1994 y Rector Fundador de la Universidad Panamericana de 1985 a 1994. Fue miembro del Consejo de la Comisión para los Derechos Humanos del Distrito Federal y Patrono Fundador de la universidad de Bonaterra, Aguascalientes. Cuenta con varias distinciones como: Medalla al Mérito Empresarial, Premio Eugenio Garza Sada, Miembro Honorario de la Unión Social de Empresarios Mexicanos (USEM), Premio a la excelencia Jaime Torres Bodet y también ha escrito más de 25 libros en forma individual y 6 más en coautoría.

Antonio Madero Bracho

Es ingeniero con Maestría en Administración de Empresas (MBA) por la Universidad de Harvard. Fundador y Presidente Ejecutivo del Consejo de Administración de San Luis Corporación, miembro y ex presidente del Consejo Mexicano de Hombres de Negocios, y consejero de las siguientes instituciones: Deere & Company, Goldcorp, Inc, Alfa, Grupo Industrial Saltillo, Grupo Mexico, Museo Nacional de Arte y ex consejero del J.P. Morgan Chase.

Sergio Mariscal Lozano

Es Licenciado en Administración de Empresas, curso el programa de alta dirección en el IPADE y el SERIES 7 del NYSE y NASDAQ. Ha ocupado diversos cargos en el sector financiero en las siguientes instituciones: Casa de Bolsa Banamex, Operadora de Bolsa, Inverlat, Invermexico, ING México donde se desempeñó como Vicepresidente de Banca Privada y desde 1998 a la fecha como Vicepresidente de Banca Privada en Lehman Brothers en Miami.

Eloy Chouza Azcarraga

Es Licenciado en Administración de Empresas, tiene 56 años de edad y es un inversionista privado dedicado al sector inmobiliario. Es miembro del Consejo de Administración de Grupo Posadas, S.A.B. de C.V. desde hace más de tres años.

Jorge Soto y Gálvez

Es Contador Público por la UNAM. Se incorporó al Despacho de auditores externos Arthur Andersen donde fue responsable de los clientes más importantes hasta formar parte del Comité Ejecutivo para las operaciones en México y participando en los consejos de administración de los clientes de Arthur Andersen. Actualmente formó su empresa de consultoría otorgando sus servicios, entre otros, al banco HSBC.

Alfredo H. Harp Calderoni

Es Licenciado en Administración de Empresas por la Universidad Anáhuac. Actualmente se desempeña como Vicepresidente del Consejo de Administración y Presidente del Comité de Auditoría de InterCeramic México (Internacional de Cerámica, S.A.) y de InterCeramic Estados Unidos. También ocupa los siguientes cargos: Presidente del Comité de Auditoría de Deportes

Martí y de Sport City, Miembro activo del Consejo de Administración de Banamex CitiGroup, Vicepresidente de la fundación Alfredo Harp Helú, A.C. y Presidente del patronato de la academia de las artes y ciencias cinematográficas de México.

Carlos Levy Covarrubias

Es Licenciado en administración de empresas por la Universidad Anáhuac y se incorporo a la Casa de Bolsa Accival en 1987 ocupando varios cargos en operación de capitales hasta la Dirección de Operaciones. De 1991 a 2005 ocupó diversos cargos dentro del Grupo Financiero Banamex-Accival como el de: Director de Coordinación Patrimonial del Grupo, Director General Adjunto de Tesorería, Director General de la Casa de Bolsa Accival y Director Corporativo de Banca Especializada y Administración de Inversiones del Grupo Financiero Banamex. Al independizarse del Grupo Financiero formó una empresa de administración de inversiones en la cual participa actualmente. Fue presidente de la Asociación Mexicana de Intermediarios Bursátiles del 2003 al 2005.

Emilio Carrillo Gamboa

Es Licenciado en Derecho y actualmente se desempeña como Socio Fundador del Bufete Carrillo Gamboa, S.C. Es Presidente del Consejo de Administración de Cementos Holcim - Apasco y participa, entre otros, en los Consejos de Administración de: Empresas ICA, S.A.B. de C.V., Grupo Modelo, S.A.B. de C.V., Grupo Nacional Provincial, S.A.B., Kimberly Clark de México, S.A.B. de C.V., Medica Integral GNP, S.A. de C.V., Profuturo GNP, S.A. de C.V. Afore, SANLUIS Corporación, S.A.B. de C.V. y Grupo México, S.A.B. de C.V., Southern Copper Corporation y The Mexico Fund, Inc. Adicionalmente, en 1988 fungió como Embajador de los Estados Unidos Mexicanos en el Canadá.

Manuel Borja Chico

Es Ingeniero Industrial con maestría en Administración de Empresas (MBA) por la Universidad de Texas. Colaboro en Grupo Posadas por 12 años ocupando varios cargos siendo el último el de Vicepresidente de Finanzas. Actualmente se desempeña como Director General de Grupo Mexicana de Aviación, S.A. de C.V. También es consejero independiente de Afore IXE.

Los señores Gastón Azcárraga Andrade, Pablo Azcárraga Andrade y Enrique Azcárraga Andrade son hermanos. El Sr. Eloy Chouza Azcárraga es primo de los Sres. Azcárraga Andrade. El Sr. Fernando Chico Pardo es tío del Sr. Manuel Borja Chico.

Además, la mencionada Asamblea General Ordinaria de Accionistas de Grupo Posadas también nombró a los siguientes seis consejeros suplentes: Sra. Silvia Sisset de Guadalupe Harp Calderoni y a los señores, Jose Carlos Azcarraga Andrade, Javier Barrera Segura, Jorge Carvallo Couttolenc, Miguel Alejandro García Jaramillo, Charbel Christian Francisco Harp Calderoni.

La Asamblea General Ordinaria de Accionistas de Grupo Posadas, celebrada en abril de 2007, aprobó fijar como honorarios de los consejeros propietarios y del secretario para el ejercicio 2007, y hasta la celebración de la siguiente Asamblea Ordinaria Anual, por asistencia a cada junta de Consejo, la cantidad que de resultado el valor equivalente a dos centenarios, previa la retención del impuesto correspondiente. Los consejeros suplentes cobrarán los mismos honorarios únicamente cuando asistan a las juntas de Consejo supliendo a los propietarios que les correspondan. El monto total, que representaron en conjunto las prestaciones de los miembros del consejo de administración, directores relevantes o personas relacionadas con la emisora durante el ultimo ejercicio no representaron mas del 1.5% de los ingresos totales de la compañía.

De acuerdo a los estatutos sociales de la Compañía, existe un Comité Ejecutivo que estará integrado por un mínimo de 3 y un máximo de 8 miembros propietarios, quienes podrán tener suplentes y quienes podrán ser o no consejeros. El Comité Ejecutivo es elegido por el Consejo de Administración y, a la fecha, está conformado por los siguientes ejecutivos de los cuales se indican puestos actuales y años de servicio en la Compañía:

Miembros del Comité Ejecutivo:

Nombre	Edad	Puesto Actual	Años con la compañía
Gastón Azcárraga Andrade	51	Presidente del Consejo de Administración y Director General	23
Pablo Azcárraga Andrade	48	Vicepresidente de Operación	22
Javier Barrera Segura	44	Vicepresidente de Servicios de Franquicia	18
Jorge Carvallo Couttolenc	50	Vicepresidente de Desarrollo	13
Rubén Camiro Vázquez	45	Vicepresidente de Finanzas	-
Michel Montant Carón	44	Director General de Operación	14
Rafael de la Mora Ceja	45	Director General de Administración	12
José Carlos Azcárraga Andrade	41	Director General de Comercialización	16

A continuación, se presentan breves descripciones biográficas de los principales funcionarios y directores de la Compañía:

Javier Barrera Segura

Licenciado en Economía con maestría en Administración de Empresas en la Universidad de Tulane. En 18 años ha ocupado importantes cargos dentro de la Compañía. Anterior a esta posición estuvo a cargo del diseño y lanzamiento de Fiesta Americana Vacation Club; también fue Director de Mercadotecnia. En 1986 obtuvo el Premio Nacional en Economía.

Jorge Carvallo Couttolenc

Es Ingeniero Químico con Maestría en Administración de Empresas en el ITAM. En la Compañía ha ocupado varios cargos en el área de Finanzas y actualmente se encarga de desarrollar el plan de expansión en México y Sudamérica.

Rubén Camiro Vázquez

Es Actuario con Maestría en Administración de Empresas en la Universidad de Duke. El Sr. Camiro se une a la Compañía después de haberse desempeñado como Director General de WFI de México y anteriormente como Vicepresidente de Finanzas y Administración de varias empresas como Pegaso telecomunicaciones, Bestel y Casa Autrey.

Michel Montant Carón

Es Licenciado en Administración con especialización en Mercadotecnia y Maestría en Administración de Empresas en la Universidad de Harvard. Desde 1991 ha ocupado importantes posiciones como la de Director General de Hoteles de Ciudad y Director General de Hoteles Fiesta Americana.

Rafael de la Mora Ceja

Es Contador Público con programa de Dirección de Empresas en el IPADE. Durante este periodo ha ocupado diversos cargos importantes como el de Director General de Hoteles Fiesta Inn, Director General de Hoteles Fiesta Americana y Director de Desarrollo.

José Carlos Azcarraga Andrade

Es Ingeniero Industrial con Maestría en Administración de Empresas en la Universidad de Kellogg. Se ha desempeñado como Director General de Fiesta Americana Vacation Club y Director de la División de Bienes Raíces.

El día 1 de septiembre de 2006, el Ing. Manuel Borja Chico, quién se había desempeñado como Vicepresidente de Finanzas del Emisor, dejó dicho cargo con el fin de asumir la Dirección Corporativa de Finanzas de Grupo Mexicana de Aviación, S.A. de C.V.

La administración de la Compañía está a cargo de un Consejo de Administración. Los estatutos sociales de la Compañía actualmente establecen que el Consejo de Administración estará integrado por hasta 21 consejeros propietarios, de los cuales por lo menos el 25% deberán calificar como "consejeros independientes" conforme a la LMV y a los estatutos sociales, y cada uno de los cuales contará con su respectivo suplente; en el entendido de que cualquiera que sea el número de consejeros, los accionistas de la Serie "L", reunidos en Asamblea Especial, podrán nombrar a dos (2) consejeros propietarios y sus respectivos suplentes, en función de un consejero propietario y su respectivo suplente por cada diez por ciento (10%) del capital social que representen las acciones de la Serie "L".

La mayoría de los miembros del Consejo de Administración deberán ser de nacionalidad mexicana y ser designados por accionistas mexicanos. Los accionistas minoritarios tenedores del 10% del capital social también tienen derecho a nombrar a un consejero y su respectivo suplente. Los consejeros continuarán en el desempeño de sus funciones, aun cuando hubiere concluido el plazo para el que hayan sido designados o por renuncia al cargo, hasta por un plazo de treinta días naturales, a falta de la designación del sustituto o cuando éste no tome posesión de su cargo, sin estar sujetos a lo dispuesto en el artículo 154 de la LGSM. En este caso, el Consejo podrá nombrar a consejeros provisionales, sin la aprobación de la asamblea de accionistas. La totalidad de los actuales miembros propietarios y suplentes del Consejo de Administración fueron nombrados en la asamblea general ordinaria de accionistas celebrada el 26 de abril de 2007.

Para que el Consejo de Administración pueda sesionar válidamente, en general, se requerirá la asistencia de la mayoría de sus miembros propietarios o de sus respectivos suplentes, y las resoluciones del Consejo de Administración serán válidas cuando se tomen por mayoría de votos de los asistentes. En caso de que llegare a existir un empate, el presidente del Consejo de Administración tendrá voto de calidad. Sin embargo, en caso de que el Consejo se reúna para conocer de alguna propuesta para adquirir acciones de la Compañía, se requerirá que al menos el 75% de los consejeros propietarios o sus respectivos suplentes estén presentes.

Los estatutos de la Compañía disponen que el Consejo de Administración se reúna por lo menos una vez cada tres meses, y que el Presidente del Consejo, el 25% de los consejeros, el Secretario o el Prosecretario, el Presidente del Comité de Auditoría o del Presidente del Comité de Prácticas Societarias pueda convocar a una sesión del Consejo.

De conformidad con la LMV, el Consejo de Administración de la Compañía debe aprobar todas las operaciones que se aparten del curso ordinario de los negocios, y que involucren, entre otras: (i) la estrategia general de la Compañía, (ii) operaciones con partes relacionadas, salvo que carezcan de relevancia para la Compañía en razón de su cuantía, (iii) la compra o venta de bienes con valor igual o superior al 5% del activo consolidado de la Compañía, y (iv) el otorgamiento de garantías o asunción de pasivos por un monto igual o superior al 5% de los activos consolidados de la Compañía.

El consejo de administración es el representante legal de la Compañía. El consejo de administración es responsable, entre otras cuestiones, de:

- aprobar la estrategia general de negocios de la Compañía;
- aprobar, oyendo la opinión del Comité de Auditoría o del Comité de Prácticas Societarias, según sea aplicable: (i) las operaciones con personas relacionadas, sujeto a ciertas excepciones, (ii) el nombramiento del Director General o Presidente, su compensación y su remoción, por causa justificada, (iii) los estados financieros de la Compañía y sus subsidiarias, (iv) las operaciones no usuales y cualquier operación o serie de operaciones relacionadas en un mismo ejercicio que impliquen (a) la adquisición o enajenación de activos por un importe igual o superior al 5% de sus activos consolidados, o (b) el otorgamiento de

garantías o la asunción de pasivos por un importe igual o superior al 5% de sus activos consolidados, (v) los contratos celebrados con los auditores externos, y (vi) políticas contables.

- crear comités especiales y determinar sus facultades y atribuciones, en el entendido de que no podrá delegar a ninguno de dichos comités las facultades que de conformidad con la ley están expresamente reservadas a los accionistas o el Consejo;
- asuntos relacionados con la cláusula de cambio de control prevista en los estatutos; y
- ejercitar todos sus poderes generales para cumplir con el objeto social de la Compañía.

Deberes de Diligencia y Lealtad

La LMV impone a los consejeros deberes de diligencia y lealtad. El deber de diligencia implica que los consejeros de la Compañía deben actuar de buena fe y en el mejor interés de la misma. Al efecto, los consejeros de la Compañía están obligados a solicitar al Director General, a los directivos relevantes y a los auditores externos la información que sea razonablemente necesaria para la toma de decisiones. Los consejeros que falten a su deber de diligencia serán solidariamente responsables por los daños y perjuicios que causen a la Compañía o sus subsidiarias.

El deber de lealtad implica que los consejeros de la Compañía deben guardar confidencialidad respecto de la información que adquieran con motivo de sus cargos y deben abstenerse de participar en la deliberación y votación de cualquier asunto en el que tengan algún conflicto de interés. Los consejeros incurrirán en deslealtad frente a la Compañía cuando obtengan beneficios económicos para sí, cuando a sabiendas favorezcan a un determinado accionista o grupo de accionistas, o cuando aprovechen oportunidades de negocios sin contar con una dispensa del consejo de administración. El deber de lealtad también implica que los consejeros deben (i) informar al Comité de Auditoría y/o al Comité de Prácticas Societarias y a los auditores externos todas aquellas irregularidades de las que adquieran conocimiento durante el ejercicio de sus cargos, y/o (ii) abstenerse de difundir información falsa y de ordenar u ocasionar que se omita el registro de operaciones efectuadas por la Compañía, afectando cualquier concepto de sus estados financieros.

Los consejeros que falten a su deber de lealtad serán susceptibles de responsabilidad por los daños y perjuicios ocasionados a la Compañía o sus subsidiarias como resultado de los actos u omisiones antes descritos. Esta responsabilidad también es aplicable a los daños y perjuicios ocasionados a la Compañía con resultado de los beneficios económicos obtenidos por los consejeros o por terceros como resultado del incumplimiento de su deber de lealtad.

Los consejeros pueden verse sujetos a sanciones penales consistentes en hasta 12 años de prisión en caso de que cometan actos de mala fe que afecten a la Compañía, incluyendo la alteración de sus estados financieros e informes.

La acción de responsabilidad por incumplimiento se puede ejercer por los accionistas tenedores de acciones que representen al menos el 5% del capital social y las acciones penales únicamente podrán ser ejercidas por la SHCP oyendo la opinión de la CNBV. Los consejeros no incurrirán en las responsabilidades antes descritas (incluyendo las responsabilidades penales) cuando actuando de buena fe: (i) den cumplimiento a los requisitos establecidos por la ley para la aprobación de los asuntos que compete conocer al consejo de administración o a su comité, (ii) tomen decisiones con base en información proporcionada por directivos relevantes o por terceros cuya capacidad y credibilidad no ofrezca motivo de duda razonable, (iii) hayan seleccionado la alternativa más adecuada a su leal saber y entender, o los efectos patrimoniales negativos no hayan sido previsibles, y (iv) hayan cumplido con resoluciones de accionistas, en tanto estas no violen la legislación aplicable.

De conformidad con la LMV, para el ejercicio de sus facultades de vigilancia el consejo de administración podrá apoyarse en un comité de auditoría y un comité de prácticas societarias y el auditor externo de la Compañía. El comité de auditoría y el comité de prácticas societarias, en conjunto con el consejo de administración, ejercen las funciones que anteriormente correspondían al comisario de conformidad con la LGSM.

Comité de Auditoría y Comité de Prácticas Societarias

Actualmente, el Comité de Auditoría está integrado por tres miembros: Sr. Jorge Soto y Gálvez, como presidente, Emilio Carrillo Gamboa y Joaquín Vargas Guajardo, quienes fueron nombrados por el Consejo de Administración y por la asamblea general ordinaria de accionistas que se celebró el 26 de abril de 2007. El Presidente del Comité de Auditoría es nombrado por la asamblea de accionistas de la Compañía, y los miembros restantes por el Consejo de Administración.

Actualmente, el Comité de Prácticas Societarias está integrado por tres miembros: Sr. Enrique Azcárraga Andrade, como presidente, Jorge Soto y Gálvez y Emilio Carrillo Gamboa, quienes fueron nombrados por el Consejo de Administración y por la asamblea general ordinaria de accionistas que se celebró el 26 de abril de 2007. El Presidente del Comité de Prácticas Societarias es nombrado por la asamblea de accionistas de la Compañía, y los restantes miembros por el Consejo de Administración. Cada comité cuenta cuando menos con un experto financiero.

El Comité de Auditoría y el Comité de Prácticas Societarias son responsables, entre otras cuestiones y en el ámbito de la competencia que a cada uno les asigna la LMV, de (i) supervisar las labores de los auditores externos y analizar los informes preparados por los mismos, (ii) discutir y supervisar la preparación de los estados financieros, (iii) presentar al consejo de administración un informe con respecto a la eficacia de los sistemas de control interno, (iv) solicitar informes a los consejeros y directivos relevantes cuando lo considere necesario, (v) informar al consejo de administración todas aquellas irregularidades de las que adquiera conocimiento, (vi) recibir y analizar los comentarios y observaciones formuladas por los accionistas, consejeros, directivos relevantes, auditores externos o terceros, y realizar los actos que a su juicio resulten procedentes en relación con tales observaciones, (vii) convocar a asambleas de accionistas, (viii) evaluar el desempeño del Director General o Presidente, (ix) preparar y presentar al Consejo de Administración un informe anual de sus actividades, (x) proporcionar opiniones al Consejo de Administración, (xi) solicitar y obtener opiniones de expertos independientes, y (xii) asistir a las sesiones del Consejo de Administración en la preparación de los informes anuales y el cumplimiento del resto de las obligaciones de presentación de información.

El presidente del Comité de Auditoría deberá elaborar un informe anual sobre las actividades que correspondan a dicho órgano y presentarlo al consejo de administración. Dicho informe anual deberá contemplar, por lo menos: (i) el estado que guarda el sistema de control interno y auditoría interna y, en su caso, la descripción de sus deficiencias y desviaciones, así como los aspectos que requieran una mejoría, tomando en consideración las opiniones, informes, comunicados y el dictamen de auditoría externa, así como los informes emitidos por los expertos independientes; (ii) la mención y seguimiento de las medidas preventivas y correctivas implementadas con base en los resultados de las investigaciones relacionadas con el incumplimiento a los lineamientos y políticas de operación y de registro contable de la Compañía; (iii) la evaluación del desempeño de la persona moral que otorgue los servicios de auditoría externa; (iv) los resultados relevantes de las revisiones a los estados financieros de la Compañía y sus subsidiarias; (v) la descripción y efectos de las modificaciones a las políticas contables; (vi) las medidas adoptadas con motivo de las observaciones que consideren relevantes, formuladas por accionistas, consejeros, directivos relevantes, empleados y, en general, de cualquier tercero, respecto de la contabilidad, controles internos y temas relacionados con la auditoría interna o externa; y (vii) el seguimiento de los acuerdos de las asambleas de accionistas y del Consejo de Administración.

El presidente del Comité de Prácticas Societarias deberá elaborar un informe anual sobre las actividades que correspondan a dicho órgano y presentarlo al consejo de administración. Dicho informe anual deberá contemplar, por lo menos: (i) el desempeño de los directivos relevantes; (ii) las operaciones celebradas con personas relacionadas; y (iii) las compensaciones de los consejeros y directivos relevantes.

Composición Accionaria

El capital suscrito y pagado está representado por aproximadamente 576.9 millones de acciones, de las cuales el 81% corresponden a la Serie "A" y el 19% a la Serie "L".

La mayoría de las acciones ordinarias se encuentran afectadas en un fideicomiso de control, cuyos fideicomitentes y fideicomisarios son, en su mayoría, miembros de la familia Azcárraga Andrade, los cuales son titulares, en conjunto, directamente y a través del fideicomiso citado, de aproximadamente el 53% de las acciones ordinarias de la Serie "A". Del 47% restante de las acciones Serie "A", aproximadamente el 16% se encuentra en el patrimonio de un fideicomiso constituido originalmente para garantizar con esas acciones, ciertas obligaciones asumidas por Bancomext, al haber otorgado aval en la emisión de certificados bursátiles por un monto de \$875 Mdp en mayo de 2003, mismos que fueron amortizados anticipadamente en febrero de 2005. La administración de la Compañía definirá el tratamiento que se le dará a estas acciones una vez que se extinga dicho fideicomiso. Asimismo, aproximadamente el 1.3% de las acciones Serie "A" se encuentra afectado al fideicomiso constituido para documentar e instrumentar el plan de acciones para ejecutivos y empleados de la Compañía y el remanente se encuentra distribuido en el público inversionista.

Por otra parte, el señor Fernando Chico Pardo y diversos miembros de la familia Azcárraga Andrade, que son consejeros y/o directivos relevantes de la Compañía, son accionistas propietarios de más del 1% del capital social del Emisor.

Por su parte, el señor Gastón Azcárraga Andrade es beneficiario, directa o indirectamente, de más del 5% de las acciones con derecho a voto de la Serie "A". El señor Gastón Azcárraga Andrade, en su carácter de Presidente del Consejo de Administración y Director General de la Compañía, ejerce poder de mando de conformidad con lo previsto en la LMV.

Compra de acciones:

El 28 de febrero de 2007, Posadas adquirió a través del mecanismo de subasta, 248,000 acciones Serie "A" representativas de su capital social que pertenecían a GBM Grupo Bursátil Mexicano, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, grupo Financiero GBM.

Asimismo, con fecha 12 de abril de 2007, de conformidad con lo previsto en el Artículo 367, Fracción III, inciso b) LMV, Posadas informó que adquirió 320,000 acciones de la Serie "A" representativas de su capital social que pertenecían a Scotia Inverlat Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Scotiabank Inverlat.

En asamblea de accionistas del 27 de agosto de 2007, se aprobó el monto máximo de recursos que Posadas podrá destinar a la compra de acciones propias, en el entendido de que dichas compras se ajustarán en todo momento, a los términos y disposiciones legales aplicables. El 21 de septiembre de 2007, de conformidad con lo previsto en el Artículo 367, Fracción III, inciso b) LMV, Posadas informó que adquirió 522,000 acciones de la Serie "A" representativas de su capital social que pertenecían a GBM Grupo Bursátil Mexicano, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Grupo Financiero GBM.

Asimismo, con fecha 29 de octubre de 2007, de conformidad con lo previsto en el Artículo 367, Fracción III, inciso b) LMV, Posadas informó que adquirió 491,000 acciones de la Serie "A"

representativas de su capital social que pertenecían a GBM Grupo Bursátil Mexicano, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Grupo Financiero GBM

Asimismo, con fecha 29 de noviembre de 2007, de conformidad con lo previsto en el Artículo 367, Fracción III, inciso b) LMV, Posadas informó que adquirió 235,000 acciones de la Serie "A" representativas de su capital social que pertenecían a GBM Grupo Bursátil Mexicano, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Grupo Financiero GBM.

Al 30 de septiembre de 2007, el total de acciones recompradas asciende a 5,687,342 de la Serie A y a 6,367,543 de la Serie L. El número de Acciones en el fideicomiso de garantía asciende a 76,680,546 de la Serie A y el número de acciones en fideicomiso que pertenecen al plan de acciones para ejecutivos y empleados es de 5,895,962 de la Serie A y 1,017,600 de la Serie L.

Existe un comité encargado de otorgar el derecho de compra y asignar el número de acciones a cada ejecutivo elegible, con base en criterios de desempeño, reservándose el ejecutivo la opción de compra al término del plazo. El precio de venta se fija en dólares americanos considerando el valor de mercado de las acciones y tipo de cambio vigentes en la fecha de asignación al ejecutivo. Debido a que el plazo para ejercer la compra es de tres años, con dos de gracia, se aplica interés por el período de financiamiento. Al 31 de diciembre de 2006 el costo de las acciones en fideicomiso es de \$45.4 M (a valor de adquisición).

4. Estatutos Sociales y Otros Convenios

A continuación se describe el procedimiento para el cambio de control.

De acuerdo con los estatutos de la Compañía las acciones Serie "A" podrán ser suscritas por personas físicas de nacionalidad mexicana, personas jurídicas de nacionalidad mexicana con cláusula de exclusión de extranjeros, y por instituciones y sociedades que se describen en la cláusula séptima de los estatutos sociales.

Las acciones Serie "L" serán de voto y otros derechos corporativos limitados, de libre suscripción y no representarán más del 25% (veinticinco por ciento) del total del capital social.

De acuerdo a los estatutos sociales vigentes de la Compañía los requisitos de quórum para la instalación y validez de resoluciones adoptadas en las Asambleas Ordinarias y Extraordinarias son los siguientes:

Para considerar legalmente instalada una asamblea general ordinaria de accionistas celebrada en primera convocatoria, deberán estar representadas cuando menos el 50% de las acciones ordinarias de la Serie "A". En segunda o ulterior convocatoria, la asamblea general ordinaria de accionistas se considerará válidamente instalada con cualquiera que sea el número de acciones de la Serie "A" representadas.

Para considerar legalmente instalada una asamblea general extraordinaria de accionistas para tratar asuntos en que los accionistas de la Serie "L" no tengan derecho a voto, celebrada en primera convocatoria, deberán estar representadas cuando menos el 75% de las acciones de la Serie "A". En segunda o ulterior convocatoria, se considerará legalmente instalada una asamblea general extraordinaria de accionistas del tipo referido si concurre por lo menos el 50% de las acciones ordinarias de la Serie "A". Para considerar legalmente instalada una asamblea general extraordinaria de accionistas para tratar asuntos en que los accionistas de la Serie "L" tengan derecho a voto, celebrada en primera convocatoria, deberá estar representado cuando menos el 75% del capital social. En segunda o ulterior convocatoria, se considerará legalmente instalada una asamblea general extraordinaria de accionistas del tipo referido si concurre por lo menos el 50% del capital social.

Las asambleas especiales de accionistas se sujetarán a los mismos quórum de asistencia y votación que se establecen para las asambleas generales extraordinarias de accionistas.

De acuerdo a los estatutos de la Compañía, el Consejo de Administración goza, entre otras, de las siguientes facultades: 1) poder general para pleitos y cobranzas, con todas las facultades Generales y especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley; 2) poder general para administrar los negocios y bienes sociales en los términos más amplios de conformidad con lo que dispone la ley respectiva; 3) poder general para ejercer actos de dominio, de conformidad con lo que dispone la ley respectiva; 4) facultades de apoderado general mediante la delegación de la representación legal de la Compañía, para representar a la misma en juicios o procedimientos laborales en los términos dispuestos en la Ley Federal del Trabajo en vigor; 5) poder general para girar, aceptar, endosar, negociar, librar, avalar, certificar y en cualquier otra forma suscribir títulos de crédito en nombre y representación de la sociedad, en los términos dispuestos por la LGTOC; 6) facultades para abrir y cancelar cuentas bancarias, de inversión y de otro tipo, así como para hacer depósitos y girar contra dichas cuentas, a través de la persona o personas que determine el propio Consejo de Administración; 7) facultad para nombrar y remover al director general de la sociedad y a los funcionarios de nivel jerárquico inferior, así como determinar sus facultades, poderes, garantías a constituir, condiciones de trabajo y remuneraciones; 8) facultad para conferir poderes generales o especiales, así como sustituir o delegar los poderes que le fueran otorgados, reservándose siempre el ejercicio de los mismos, y revocar cualesquier poderes otorgados, sustituidos o delegados; 9) el Consejo de Administración, a través de su presidente, secretario o prosecretario, podrá convocar a Asambleas Generales Ordinarias y Extraordinarias de Accionistas,

así como a Asambleas Especiales de Accionistas, en todos los casos previstos por estos estatutos o cuando lo considere conveniente, así como fijar la fecha, hora y orden del día para dichas Asambleas; 10) ejecutar las resoluciones que adopten cualesquier Asambleas de Accionistas de la sociedad, lo cual hará a través de su presidente, salvo que tal facultad se delegue en otro consejero; 11) establecer y modificar planes de venta o de opción de compra o suscripción de acciones para empleados de la Compañía o de sus subsidiarias; 12) constituir y remover a los miembros del Comité Ejecutivo, así como otros órganos intermedios de administración u operación, fijando su integración, facultades y forma de funcionamiento, con sujeción a lo previsto en la legislación aplicable; y 13) constituir el Comité o Comités de Auditoría y de Prácticas Societarias a que se refiere la LMV y designar y remover a sus miembros, salvo por el Presidente, quien deberá ser nombrado por la Asamblea de Accionistas de conformidad con lo previsto en la LMV; 14) Presentar a la Asamblea General de Accionistas que se celebre con motivo del cierre del ejercicio social, el informe anual del Comité de Auditoría, el informe anual del Comité de Prácticas Societarias, y el informe del Director General a que se refiere la LMV, así como aquellos otros informes, opiniones y documentos que se requieran conforme y en los términos de la propia LMV, la LGSM y demás disposiciones legales aplicables; y 15) conocer, deliberar y resolver sobre los asuntos a que se refiere la Sección Segunda de la cláusula Décimo Segunda de los estatutos sociales de la Compañía, en los términos y con estricta sujeción a lo que ahí se estipula.

Los miembros del Consejo de Administración del Emisor son designados por el voto favorable de la mayoría de los titulares de las acciones Serie "A" en circulación, reunidos en asamblea general ordinaria. Asimismo, los titulares de acciones de la Serie "L", por resolución adoptada en asamblea especial convocada al efecto, tienen derecho a designar dos consejeros propietarios y sus respectivos suplentes por cada 10% (diez por ciento) del capital social que representen las acciones Serie "L". Los consejeros designados por titulares de acciones de la Serie "L" deberán tener el carácter de independientes de conformidad con lo previsto en la LMV.

Los estatutos sociales del Emisor establecen medidas tendientes a prevenir la adquisición de acciones que otorguen el control del Emisor. De conformidad con dichas medidas, ciertas adquisiciones de acciones Serie "A" o Serie "L" representativas del capital social del Emisor, deben ser previamente aprobadas por el Consejo de Administración o la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas del Emisor cuando, entre otras cosas, la consecuencia de tales adquisiciones sea que la tenencia accionaria del adquirente de que se trate, en forma individual o en conjunto con ciertas personas, represente una participación igual o superior al 10% del total de las acciones de la Serie "A" o "de la Serie L". Para una descripción de las medidas a que se refiere este párrafo, el procedimiento para solicitar autorización del Consejo de Administración y/o de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas del Emisor, los quórum de instalación y resolución y las consecuencias de llevar a cabo adquisiciones de acciones, se sugiere consultar el texto íntegro de la Sección Segunda de la cláusula Décimo Segunda de los estatutos sociales del Emisor.

Derechos de Minorías

De conformidad con la LMV, los estatutos sociales de la Compañía establecen los siguientes derechos de minoría:

- el derecho de los tenedores de por lo menos el 10% de las Acciones representativas del capital social de la Compañía, a solicitar al presidente del Consejo de Administración o del Comité de Auditoría y al Comité de Prácticas Societarias se convoque a una asamblea de accionistas en la que tengan derecho a votar.
- el derecho de los tenedores de por lo menos el 5% de las Acciones representativas del capital social de la Compañía, sujeto al cumplimiento de ciertos requisitos legales, a ejercitar la acción de responsabilidad contra cualquiera de los consejeros.
- el derecho de los tenedores de por lo menos el 10% de las Acciones con derecho a voto y

que estén representadas en la asamblea de accionistas de que se trate, a solicitar que se aplase la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados.

- el derecho de los tenedores de por lo menos el 20% de las Acciones representativas del capital social de la Compañía, sujeto al cumplimiento de ciertos requisitos legales, a oponerse judicialmente a las resoluciones de las asambleas generales en las que tengan derecho a votar.
- el derecho de los tenedores que en lo individual o en conjunto representen cuando menos un 10% del capital social, de designar por lo menos a un consejero y su respectivo suplente en las asambleas respectivas.

Además, de conformidad con la LMV, la Compañía quedó sujeta a ciertos requisitos de gobierno corporativo, incluyendo el de contar con un Comité de Auditoría y un Comité de Prácticas Societarias y el de incluir miembros independientes en su Consejo de Administración.

VI. PERSONAS RESPONSABLES

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

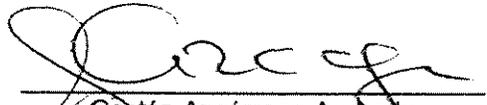
Grupo Posadas, S.A.B. de C. V.



Oliver Iriarte Fuentes
Director de Planeación Financiera



Francisco Javier López Segura
Director de Asuntos Jurídicos



Gastón Azcárraga Andrade
Presidente del Consejo de Administración y
Director General

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

Igualmente, su representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de Certificados Bursátiles materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado a la emisora el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el RNV y en la BMV.

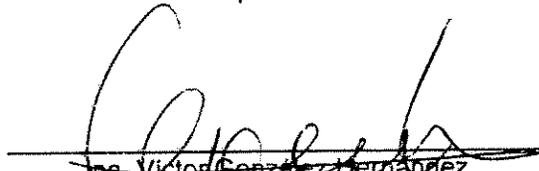
**IXE Casa de Bolsa, S.A. de C. V.
IXE Grupo Financiero**

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



Lic. José Trinidad Hernández Mendoza
Director Jurídico

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



Ing. Víctor González Hernández
Director de Financiamiento Corporativo

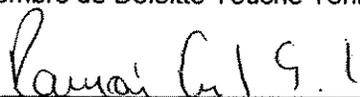
L

Handwritten marks and scribbles on the right margin of the page.

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros de Grupo Posadas, S.A.B. de C.V. al 31 de diciembre de 2006, 2005 y 2004 y por los años terminados en esas fechas respectivas, que contiene el presente Prospecto, fueron dictaminados de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas. Asimismo, manifiesta que, dentro del alcance del trabajo realizado, no tiene conocimiento de información financiera relevante que haya sido omitida o falseada en este prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.



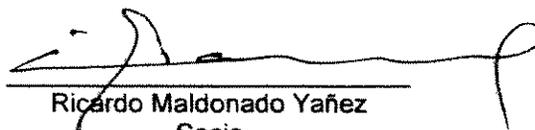
Fernando Loera Aguilar
Socio de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.,
firma miembro de Deloitte Touche Tohmatsu.



Ramón Arturo García Chávez
Representante Legal y
Socio de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.,
firma miembro de Deloitte Touche Tohmatsu.

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que a su leal saber y entender, la emisión y colocación de los valores cumple con las leyes y demás disposiciones legales aplicables. Asimismo, manifiesta que no tiene conocimiento de información jurídica relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Mijares Angoitia Cortes y Fuentes, S. C.


Ricardo Maldonado Yañez
Socio





VII. ANEXOS

Anexo 1. Estados Financieros Consolidados Auditados al 31 de diciembre 2006 y 2005

Se incorporan al presente Prospecto por referencia al Reporte Anual 2006 los Estados Financieros Consolidados Auditados del Emisor al 31 de diciembre de 2006 y 2005. expresados en Pesos de poder adquisitivo del 31 de diciembre de 2006.

Anexo 2. Estados Financieros Consolidados No Auditados al 30 de septiembre de 2007

Grupo Posadas, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias
México, D.F., 26 de octubre de 2007

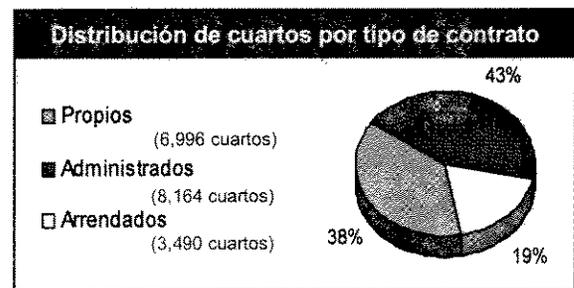
◊ **Cifras Relevantantes**

Millones de pesos al 30 de septiembre 2007	3T07	%	Var. Real AA %	Acumulado 2007	%	Var. Real AA %
Ventas Netas	1,420	100	5.9	4,348	100	4.1
Resultado de Operación	235	17	9.2	720	17	(4.0)
EBITDA	337	24	3.6	1,037	24	(4.1)
Utilidad Neta Mayoritaria	6	0	(96.3)	228	5	18.8

◊ **Grupo Posadas a septiembre '07**

Marca	México		Brasil		USA		Argentina		Chile		Total	
	Hoteles	Cuartos	Hoteles	Cuartos	Hoteles	Cuartos	Hoteles	Cuartos	Hoteles	Cuartos	Hoteles	Cuartos
Fiesta Americana	22	5,902									22	5,902
Fiesta Inn	56	8,252									56	8,252
Caesar Park			4	806			1	173			5	979
Caesar Business			7	1,393					1	142	8	1,535
FA Vacation Club	3	835									3	835
One Hotels	2	252									2	252
Otros	1	212			3	683					4	895
Total	84	15,453	11	2,199	3	683	1	173	1	142	100	18,650
%		83%		12%		4%		1%		1%		100%

País	Ciudad		Playa	
	Hoteles	Cuartos	Hoteles	Cuartos
México	70	11,763	14	3,690
USA	1	203	2	480
Brasil	10	1,899	1	300
Argentina	1	173		
Chile	1	142		
Total	83	14,180	17	4,470
%		76%		24%



Información para inversionistas:

Oliver Iriarte
 Tel.: (5255) 5326-6919
 oliver.iriarte@posadas.com

Gerardo de Prevoisin
 Tel.: (5255) 5326-6757
 gerardo.deprevoisin@posadas.com

Hotels Propios y Arrendados

Estadísticas

Hotels Propios	Total		Ciudad		Playa	
		% Var. Real		% Var. Real		% Var. Real
3T07						
Cuartos promedio	9,160	(5.5)	8,144	(1.9)	1,016	(26.5)
Tarifa Promedio	974	(2.2)	953	(1.5)	1,188	(0.4)
Ocupación (Var. en pp)	65%	3.3	66%	3.3	52%	(0.5)
Tarifa Efectiva	632	3.0	633	3.7	618	(1.3)
Acumulado						
Cuartos promedio	9,172	(4.9)	8,156	(0.5)	1,016	(29.9)
Tarifa Promedio	1,041	(0.4)	979	0.3	1,580	7.4
Ocupación (Var. en pp)	63%	2.2	64%	1.7	59%	2.4
Tarifa Efectiva	658	3.1	623	3.1	939	12.0

Incluye hoteles propios y arrendados

Como se puede observar en la tabla, los resultados operativos de hoteles propios y arrendados continuaron con un comportamiento favorable en el trimestre. La ocupación aumentó 3 puntos porcentuales (pp) y en consecuencia la tarifa efectiva se incrementó en 3% en términos reales. Sin embargo, debido al menor número de cuartos promedio operados durante el trimestre 3T07 en comparación con el mismo período del 2006 (2T06), principalmente por la conversión del Fiesta Americana Condessa Acapulco en villas del Club Vacacional, los ingresos de hoteles propios y arrendados disminuyeron 2.5% en el período. Al excluir este efecto, los ingresos del trimestre para este negocio se hubieran mantenido en el mismo nivel al del mismo trimestre del año anterior.

La ocupación en hoteles de playa permaneció estable en el trimestre a pesar del paso en septiembre de los huracanes "Dean", "Lorenzo" y "Henriette" por la península de Yucatán, Golfo de México y el Pacífico, respectivamente.

Por otro lado, el incremento en ocupación en hoteles de ciudad es resultado principalmente del favorable impacto en nuestros hoteles del entorno económico en Brasil, así como de las estrategias comerciales implementadas. Asimismo, observamos una importante mejora en los hoteles ubicados en el norte del país, particularmente en las plazas de Monterrey, Saltillo y Torreón.



Administración

Estadísticas

Administración	Total		Ciudad		Playa	
		% Var. Real		% Var. Real		% Var. Real
3T07						
Cuartos promedio	16,961	4.5	13,987	6.0	2,974	(2.2)
Tarifa Promedio	991	(3.3)	921	(1.8)	1,375	(3.3)
Ocupación (Var. en pp)	64%	1.2	66%	2.4	56%	(4.4)
Tarifa Efectiva	638	(1.4)	610	6.2	769	(10.4)
Acumulado						
Cuartos promedio	16,721	3.5	13,746	5.3	2,974	(4.4)
Tarifa Promedio	1,053	(1.2)	944	(0.4)	1,610	2.4
Ocupación (Var. en pp)	62%	(0.3)	63%	1.1	57%	(3.6)
Tarifa Efectiva	654	(1.7)	596	1.3	924	(3.7)

Incluye hoteles propios, arrendados y administrados

Los ingresos del negocio de Administración continúan con una tendencia positiva, al aumentar 14.3% en comparación al 3T06. Esto se debe principalmente a: (i) un aumento de 80% en los ingresos trimestrales de nuestro centro de contacto (Konexo); (ii) un incremento de 14% en los ingresos trimestrales de nuestro programa de lealtad Fiesta Rewards; y (iii) un 6% de incremento en cuartos promedio operados en hoteles de ciudad, por la inclusión en los últimos 12 meses de los siguientes hoteles bajo esquema de administración: One Monterrey Aeropuerto, Fiesta Inn (FI) Puebla FINSA, FI Tuxtla Gutiérrez, FI Monterrey Fundidora, FI Ciudad Obregón, FA Grand Guadalajara Country Club y el One Coatzacoalcos Forum. El crecimiento mencionado en ingresos es también resultado del aumento de 6% durante el trimestre en la tarifa efectiva en hoteles de ciudad.

La contribución de este negocio se incrementó en 24.1% en comparación al mismo periodo del año anterior, derivado de las economías de escala propias de este negocio al abrir más hoteles, conservando una estructura de costos estable.

En consecuencia, el margen de contribución del negocio de Administración pasó del 45% en el 3T06 al 48.8% en el 3T07.



• Club Vacacional

Los ingresos de Club Vacacional aumentaron 37% en el trimestre derivado de mayores ingresos en el desarrollo de Acapulco. Por otro lado, el margen de contribución aumentó 1 pp contra el observado en el 2T07, sin embargo, comparando contra el 3T06 cayó 11.9 pp debido a que en el tercer trimestre de 2006 se realizó un ajuste extraordinario en el costo de producto que benefició directamente la contribución del negocio.

• EBITDA

Por las razones antes mencionadas, en el trimestre se obtuvo un EBITDA de \$337.3 millones de pesos que representa un incremento de 3.6% en términos reales en comparación al mismo periodo del año anterior.

• Costo Integral de Financiamiento

Concepto	3T07	3T06	2007	2006
Intereses ganados	(5,249)	(4,071)	(17,288)	(13,171)
Intereses pagados	100,972	103,636	290,566	304,711
Pérdida (Util.) cambiaria	23,535	12,359	11,465	105,170
Repomo	(54,998)	(43,476)	(74,754)	(73,816)
Total CIF	64,260	68,448	209,988	322,895

(miles de pesos)

La pérdida cambiaria deriva de una depreciación del peso en el 3T07 con el dólar americano de 1.3% en comparación con una apreciación del 2.5% para el mismo periodo del año anterior. Por su parte, la cobertura de intereses netos cerró el trimestre en 3.7 veces, mismo nivel al observado en el 3T06.

• Situación Financiera

La deuda neta al cierre del 3T07 se ubicó en US \$341 millones. La razón de deuda neta a EBITDA en el mismo periodo fue de 2.8 veces.

Al cierre del trimestre, la mezcla de la deuda total es la siguiente: el 9% de corto plazo, el 83% en dólares americanos y el 65% denominada en tasa fija. La vida promedio de la deuda al cierre de septiembre es de 3.4 años y únicamente el 13% está garantizada con activos hoteleros.



○ Gastos de Capital

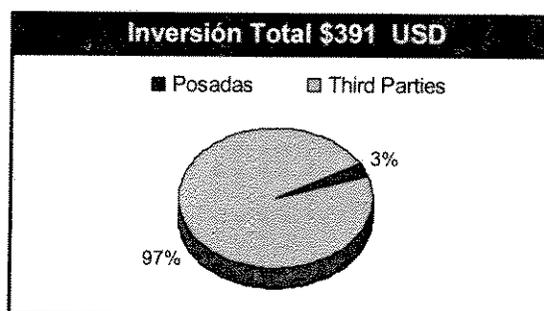
Los gastos de capital para el trimestre ascendieron a US\$ 8 millones, de los cuales el 47% fue destinado a mantenimiento de hoteles; el 39% a nuevos proyectos: (i) la terminación del *call center* en Morelia, (ii) la etapa final de construcción del hotel ONE Patriotismo, y (iii) la construcción del hotel One Querétaro; y el 14% restante de gastos de capital fueron utilizados para fines corporativos, principalmente para el área de tecnología.

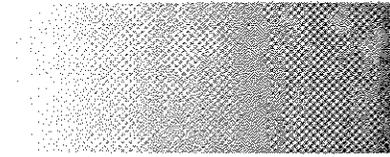
○ Desarrollo

En el mes de agosto, abrió el hotel Fiesta Americana Grand Guadalajara Country Club con 208 cuartos, nuestro cuarto hotel bajo la categoría Grand. Además, en el mismo mes abrimos un FI en Ciudad Obregón con 120 cuartos y a finales de septiembre un hotel One en Coatzacoalcos (FORUM), con 126 cuartos. Los tres hoteles mencionados bajo esquema de operación.

La Compañía tiene en su plan de desarrollo más de 50 hoteles con aproximadamente 7,000 cuartos, ya sea en construcción o con contratos de operación ya firmados, para abrir en los próximos tres años. De acuerdo a la estrategia de desarrollo de la Compañía, la mayoría de estos hoteles serán con contratos de operación y arrendamiento.

Aperturas	México		Sudamérica		Total		%
	Hoteles	Cuartos	Hoteles	Cuartos	Hoteles	Cuartos	
Fiesta Americana	3	398			3	398	6
Fiesta Inn	21	2,844			21	2,844	40
Caesar Park			2	261	2	261	4
Caesar Business			2	213	2	213	3
One hotels	24	2,991			24	2,991	42
Lat 19°	1	100			1	100	1
Aqua	2	320			2	320	4
Total	51	6,653	4	474	55	7,127	100





» **Aperturas Últimos 12 Meses (a septiembre '07)**

Hotel	No. de cuartos	Tipo
One Monterrey Aeropuerto	126	Operación
FI Puebla FINSA	123	Operación
CP Eco Resort do Cabo	300	Operación
FI Tuxtla Gutiérrez	120	Operación
FI Monterrey Fundidora	155	Operación
FI Ciudad Obregón	120	Operación
FAG Guadalajara Country Club	208	Operación
One Coatzacoalcos Forum	126	Operación
Total	1,278	



Estado de Resultados (expresado en millones de pesos del 30 de septiembre de 2007)	3T07		3T06		Var%	2007		2006		Var%
	\$	%	\$	%		\$	%	\$	%	
Ingresos Totales	1,419.6	100.0	1,340.9	100.0	5.9	4,348.3	100.0	4,176.5	100.0	4.1
Hoteles Propios y Arrendados										
Ingresos	829.0	100.0	850.2	100.0	(2.5)	2,585.3	100.0	2,721.4	100.0	(5.0)
Costo Directo	687.6	82.9	702.2	82.6	(2.1)	2,106.5	81.5	2,128.4	78.2	(1.0)
Contribución	141.4	17.1	148.0	17.4	(4.5)	478.8	18.5	592.9	21.8	(19.3)
Administración										
Ingresos	309.0	100.0	270.3	100.0	14.3	859.0	100.0	759.9	100.0	13.0
Costo Directo	158.1	51.2	148.8	55.0	6.3	454.6	52.9	405.1	53.3	12.2
Contribución	150.9	48.8	121.5	45.0	24.1	404.5	47.1	354.8	46.7	14.0
FA Vacation										
Ingresos	264.7	100.0	193.3	100.0	37.0	819.8	100.0	629.8	100.0	30.2
Costo Directo	197.0	74.4	120.9	62.5	63.0	620.2	75.7	436.4	69.3	42.1
Contribución	67.7	25.6	72.4	37.5	(6.4)	199.6	24.3	193.3	30.7	3.2
Otros Negocios										
Ingresos	16.8	100.0	27.2	100.0	(38.1)	84.3	100.0	65.4	100.0	28.9
Costo Directo	16.3	97.0	23.2	85.4	(29.6)	66.1	78.4	81.3	93.8	7.7
Contribución	0.5	3.0	4.0	14.6	(87.3)	18.2	21.6	4.0	6.2	349.7
Gastos Corporativos	23.2	1.6	20.2	1.5	14.5	63.7	1.5	63.5	1.5	0.3
Depreciación/amortización	102.1	7.2	110.3	8.2	(7.4)	316.8	7.3	331.0	7.9	(4.3)
Amort. de superávit	0.0	0.0	0.0	0.0	na	0.0	0.0	0.0	0.0	na
Utilidad de operación	235.1	16.6	215.4	16.1	9.2	720.5	16.6	750.6	18.0	(4.0)
EBITDA	337.3	23.8	325.6	24.3	3.6	1,037.3	23.9	1,081.6	25.9	(4.1)
Costo Integral de Financiamiento	64.3	4.5	68.4	5.1	(6.1)	210.0	4.8	322.9	7.7	(35.0)
Otros Gastos (ingresos)	43.6	3.1	24.2	1.8	80.2	66.6	1.5	66.9	1.6	(0.5)
Utilidad antes de Impuestos	127.3	9.0	122.8	9.2	3.7	443.9	10.2	360.8	8.6	23.0
ISR y PTU	36.6	2.6	35.8	2.7	2.0	109.5	2.5	139.1	3.3	(21.2)
Impuesto Diferido	9.8	0.7	5.5	0.4	78.6	25.8	0.6	(22.7)	(0.5)	na
Part. en res. de cias. afiliadas	(45.0)	(3.2)	99.1	7.4	na	(45.0)	(1.0)	(29.8)	(0.7)	51.0
Utilidad Neta Consolidada	35.9	2.5	180.5	13.5	(80.1)	263.6	6.1	214.7	5.1	22.8
Interés minoritario	29.6	2.1	9.6	0.7	209.4	35.8	0.8	22.9	0.5	56.2
Utilidad Neta Mayoritaria	6.3	0.4	170.9	12.7	(96.3)	227.8	5.2	191.8	4.6	18.8

Grupo Posadas se ha especializado durante más de 35 años en ofrecer servicios hoteleros de la más alta calidad, enfocados a cubrir las necesidades específicas de cada huésped. Actualmente, la empresa opera 100 hoteles y cuenta con aproximadamente 18,000 habitaciones en los destinos de playa y ciudad de mayor afluencia de viajeros en México, Estados Unidos y Sudamérica. Grupo Posadas opera bajo las marcas Aqua, Fiesta Americana Grand, Fiesta Americana, Lat 19°, Fiesta Americana Vacation Club, Fiesta Inn, One Hotels, Caesar Park y Caesar Business.

Las acciones de Grupo Posadas cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores desde 1992 con la pizarra POSADASA y POSADASL; asimismo, cuenta con dos series A y L que cotizan en el PORTAL con las pizarras GRPALP y GRPYP, respectivamente.

www.posadas.com



Balance General Consolidado al 30 de septiembre de 2007 y 2006					
(Expresado en millones de pesos al 30 de septiembre de 2007)					
	Sep-07	%	Sep-06	%	Var. (%)
ACTIVO					
<u>Circulante</u>					
Efectivo e inversiones temporales	443.7	3.5	476.2	3.8	(6.8)
Cientes y doctos. x cobrar	1,004.4	8.0	1,062.3	8.6	(5.4)
Inventarios	292.5	2.3	149.1	1.2	96.2
Otros activos	44.8	0.4	54.0	0.4	(17.1)
Total circulante	1,785.5	14.2	1,741.7	14.0	2.5
<u>Largo Plazo</u>					
Doctos. por cobrar L.P.	701.7	5.6	565.4	4.6	24.1
Inversiones de largo plazo	154.7	1.2	639.3	5.1	(75.8)
Inmuebles y equipo, neto	8,916.8	70.7	8,875.9	71.5	0.5
Activos intangibles y cargos diferidos	1,052.6	8.3	594.8	4.8	77.0
Otros activos de largo plazo	0.0	0.0	2.4	0.0	(99.1)
Total Activo	12,611.3	100.0	12,419.5	100.0	1.5
PASIVO					
<u>Circulante</u>					
Proveedores	342.7	2.7	317.7	2.6	7.9
Deuda de corto plazo	363.6	2.9	202.3	1.6	79.7
Otros pasivos circulantes	723.8	5.7	759.8	6.1	(4.7)
Total circulante	1,430.1	11.3	1,279.9	10.3	11.7
<u>Largo Plazo</u>					
Deuda a largo plazo	3,776.7	29.9	4,196.7	33.8	(10.0)
Otros créditos	36.5	0.3	33.6	0.3	8.5
Otros pasivos	1,679.9	13.3	1,664.7	13.4	0.9
Créditos diferidos	304.6	2.4	234.7	1.9	29.8
Total Pasivo	7,227.7	57.3	7,409.7	59.7	(2.5)
CAPITAL CONTABLE					
Capital contable mayoritario	4,438.4	35.2	4,090.7	32.9	8.5
Capital contable minoritario	945.1	7.5	919.1	7.4	2.8
Total	5,383.5	42.7	5,009.8	40.3	7.5
Total Pasivo y Capital	12,611.3	100.0	12,419.5	100.0	1.5





Estados Consolidados de Cambios en la Situación Financiera (Expresado en millones de pesos al 30 de septiembre de 2007)		
	3T07	3T06
Resultado Neto	263.6	214.7
+ (-) Partidas aplicadas a resultados que no requieren utilización de recursos	415.7	282.3
+ Depreciación y amortización	316.8	331.0
+ (-) Otras partidas	98.9	(48.6)
Flujo derivado del resultado neto del ejercicio	679.2	497.0
Recursos generados (utilizados) en la operación	18.2	47.6
+ (-) Decremento (incremento) en cuentas por cobrar	(21.3)	238.4
+ (-) Decremento (incremento) en inventarios	7.3	8.2
+ (-) Decremento (incremento) en otras cuentas por cobrar	(10.3)	(12.2)
+ (-) Incremento (decremento) en proveedores	(15.3)	(92.4)
+ (-) Incremento (decremento) en otros pasivos	57.9	(94.5)
Recursos generados por (utilizados en) actividades de operación	697.5	544.6
Recursos generados (utilizados) por financiamiento ajeno	18.0	186.0
+ Financiamientos bancarios	35.5	955.3
+ Financiamientos bursátiles		
+ Dividendos		
+ Otros financiamientos		
(-) Amortización de financiamientos bancarios	(17.4)	(769.3)
(-) Amortización de financiamientos bursátiles		
(-) Amortización de otros financiamientos		
Recursos generados (utilizados) por financiamiento propio	(202.7)	(369.2)
+ (-) Incremento (decremento) en el capital social		
(-) Dividendos pagados	(128.2)	(118.8)
+ Prima en venta de acciones	(57.7)	
+ Aportaciones para futuros aumentos al capital	(16.7)	(197.1)
+ (-) Otras partidas		(53.2)
Recursos generados (utilizados) en actividades de financiamiento	(184.6)	(183.2)
Recursos generados (utilizados) en actividades de inversión	(567.4)	(293.1)
+ (-) Decremento (incremento) en inversiones en accs. con carácter permanente		
(-) Adquisición de inmuebles, planta y equipo	(265.4)	(212.9)
(-) Incremento en construcciones en proceso		
+ Ventas de otras inversiones con carácter permanente		(244.0)
+ Venta de activos fijos tangibles		220.7
+ (-) Otras partidas	(302.1)	(56.8)
Incremento (decremento) neto en efectivo de inversiones temporales	(54.6)	68.3
Efectivo e inversiones temporales al inicio del periodo	498.3	407.9
Efectivo e inversiones temporales al final del periodo	443.7	476.2



Anexo 3. Opinión Legal

MIJARES ANGOITIA
CORTES Y FUENTES

por lo reciente de su otorgamiento, en la cual se hace constar la compulsa de los estatutos sociales de la Emisora.

- c) La escritura pública número 7,257 de fecha 11 de octubre de 2000, otorgada ante la fe del Lic. Mario Evaristo Vivanco Paredes, notario público número 67 del Distrito Federal, e inscrita en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, bajo el folio mercantil número 17,145, y la escritura pública número 12,919 de fecha 14 de diciembre de 2005, otorgada ante la fe del Lic. Mario Evaristo Vivanco Paredes, notario público número 67 del Distrito Federal actuando como asociado en el protocolo de la notaria 138 de la que es titular el Lic. José Antonio Manzanero Escutia, e inscrita en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, bajo el folio mercantil número 17,145, en la que constan las facultades de los señores Gastón Azcárraga Andrade, Pablo Azcárraga Andrade, Manuel Borja Chico, Jorge Carvallo Couttolenc, Javier Barrera Segura, Gabriel Elias Guzmán, Oliver Iriarte Fuentes, Francisco Javier López Segura y Julio Alfonso Martínez Garza.
- d) La escritura pública número 16,517 de fecha 21 de febrero de 2007, pasada ante la fe del Lic. José Antonio Manzanero Escutia, Notario Público número 138 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, el 28 de marzo de 2007, en el folio mercantil 187,201, en la que constan las facultades otorgadas por Invex a, entre otros, los señores Ricardo Calderón Arroyo y Luis Fernando Turcott Ríos.
- e) El proyecto de prospecto que implementará el Programa a través del cual se emitirán los Certificados Bursátiles.

Con base en la revisión de los documentos antes mencionados, confirmamos a esa Comisión que en nuestra opinión:

1. La Emisora se encuentra debidamente constituida de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos.
2. De conformidad con la legislación aplicable y con sus estatutos sociales vigentes, la Emisora tiene capacidad suficiente para llevar a cabo la emisión y oferta pública en México de los Certificados Bursátiles al amparo del Programa.
3. Las resoluciones del consejo de administración de la Emisora de fecha 18 de julio de 2007, que aprueban la implementación del Programa, se adoptaron en cumplimiento de sus estatutos sociales vigentes, por lo que las mismas son válidas y exigibles conforme a sus términos.

MIJARES ANGOITIA
CORTES Y FUENTES

4. Cualquiera de los señores Gastón Azcárraga Andrade, Pablo Azcárraga Andrade y Manuel Borja Chico, como firmas "A"; Jorge Carvallo Couttolenc, Javier Barrera Segura, Gabriel Elias Guzmán y Oliver Iriarte Fuentes, como firmas "B", conjuntamente con cualquiera de los señores Francisco Javier López Segura y Julio Alfonso Martínez Garza cuentan con las facultades necesarias para suscribir, en representación de la Emisora, los títulos que documentarán las emisiones al amparo del Programa.
5. Los señores Ricardo Calderón Arroyo y Luis Fernando Turcott Ríos cuentan con facultades suficientes para suscribir, en representación de Invex, en su calidad de representante común, los títulos que ampararán los Certificados Bursátiles emitidos al amparo del Programa, siempre que tales facultades sean ejercidas de forma mancomunada.
6. Asumiendo que en su momento (i) se obtengan las autorizaciones necesarias por parte de las autoridades competentes, y (ii) los títulos de Certificados Bursátiles que documentarán las emisiones que bajo el Programa y que serán objeto de oferta pública, se suscriban por los apoderados de la Emisora antes mencionados, dichos Certificados Bursátiles habrán sido válidamente emitidos por la Emisora y serán exigibles de conformidad con los requisitos que establece la legislación vigente en la materia y los estatutos sociales vigentes de la Emisora.

Hemos llegado a las opiniones antes expresadas con base en documentación y certificaciones que nos fueron proporcionadas por la Emisora y por el Representante Común, habiéndose realizado el análisis de la misma conforme a los principios de nuestra profesión jurídica aplicables al caso.

Esta opinión se emite únicamente para efectos de lo establecido en el artículo 87 fracción II de la Ley del Mercado de Valores, por lo que ninguna persona deberá utilizar la misma como base para una decisión de inversión o como una recomendación para invertir en los valores sobre los cuales versa. Por otra parte, esta opinión no deberá ser citada o reproducida sin nuestro previo consentimiento otorgado por escrito. Sin embargo, tenemos conocimiento y estamos de acuerdo en que la presente opinión estará disponible en el centro de información de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A. de C.V.

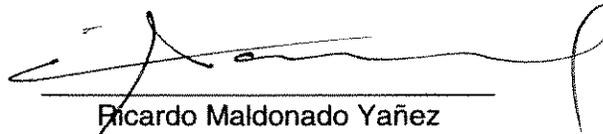
La opinión antes expresada se emite en la fecha del presente documento y, por lo tanto, está condicionada y/o sujeta a probables modificaciones por causa de cambios a las leyes, circulares y demás disposiciones legales aplicables, así como en las condiciones y circunstancias de los actos a que se hace referencia en la presente, además por el transcurso del tiempo y otras situaciones similares. No

MIJARES ANGOITIA
CORTES Y FUENTES

expresamos opinión alguna respecto de cualesquiera cuestiones surgidas con posterioridad a la fecha de la presente, y no asumimos responsabilidad u obligación alguna de informar a ustedes o a cualquier otra persona, respecto de cualesquiera cambios en las opiniones antes expresadas, que resulten de cuestiones, circunstancias o eventos que pudieran surgir en el futuro o que pudieran ser traídos a nuestra atención con fecha posterior a la de la presente.

Atentamente,

Mijares, Angoitia, Cortés y Fuentes, S.C.



Ricardo Maldonado Yañez
Socio

cc: Bolsa Mexicana de Valores, S.A. de C.V.