

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

### RESUMEN EJECUTIVO

#### Segundo Trimestre 2005 (2T05):

- Ventas de 4,596 unidades, -equivalentes a 7,000 unidades al precio representativo de la industria- con ingresos de \$ 1,539.8 millones de pesos, incremento del 15.8% con respecto al segundo trimestre de 2004 (2T04).
- Utilidad Bruta alcanzó los \$ 445.4 millones de pesos, con un margen bruto de 28.9% y se tuvo un crecimiento de 15.8% comparado con el 2T04.
- Utilidad de Operación de \$ 325.2 millones de pesos, con un margen de operación del 21.1% lo cual representa un incremento del 16.5% con respecto al 2T04.
- Utilidad Neta cerró con \$ 227.7 millones de pesos, lo que representa un incremento del 34.2% con respecto al 2T04 y alcanzando un margen neto de 14.8%.
- EBITDA de \$ 344.6 millones de pesos, 22.4% con respecto a ventas, y un crecimiento de 15.6% contra el 2T04.
- Precio promedio de las viviendas de \$ 333.2 miles de pesos, 5.0% mayor con respecto al del 2004.

#### Julio 2004 a Junio 2005 (JUL 04-JUN 05):

- Ventas de 17,979 unidades, -equivalente a 28,070 unidades al precio representativo de la industria- con ingresos de \$ 6,175.5 millones de pesos, lo que representa un incremento del 13.9% con respecto al período comprendido de Julio 2003 a Junio 2004 (JUL 03-JUN 04).
- Utilidad Bruta alcanzó los \$ 1,793.3 millones de pesos, con un margen bruto de 29.0% y creció 14.3% con respecto al período equivalente del año anterior (JUL 03-JUN 04).
- Utilidad de Operación de \$ 1,322.9 millones de pesos, lo que representa un incremento del 15.2% con respecto al período JUL 03- JUN 04 y alcanzando un margen del 21.4%.
- Utilidad Neta de \$ 1,122.0 millones de pesos, lo que representa un incremento del 40.6% con respecto al período JUL 03-JUN 04 y alcanzando un margen neto del 18.2%.
- EBITDA de \$ 1,398.6 millones de pesos, incremento del 14.1% con respecto al período JUL 03- JUN 04 y alcanzando un margen del 22.6%.
- Precio promedio de las viviendas de \$ 333.0 miles de pesos, lo que implica un incremento del 1.8% con respecto al que hubo durante el período JUL 03-JUN 04.

#### Balance General al 30 de Junio 2005:

- El nivel de efectivo alcanzó \$ 970.8 millones de pesos; 7.4% menor que el año anterior.
- El arrendamiento financiero creció 18.5% en el corto plazo y decreció 22.7% en el largo plazo, lo que contribuye a optimizar gradualmente la estructura financiera de la empresa. Aún así los pasivos con costo representan el 31.1% de nuestro nivel de efectivo.
- Al cierre de Junio del 2005 se cuenta con una reserva territorial suficiente para 136,766 casas a plan maestro.
- Al cierre del 2T05 el *Backlog* alcanzó 28,508 unidades, lo que representa un incremento del 14.5% con respecto al año anterior lo cual es suficiente para financiar la venta de más de un año de ingresos futuros.

## Segundo Trimestre de 2005

### I) Resultados de Operación

#### Ventas

Los ingresos del 2T05 fueron de \$ 1,539.8 millones significando un incremento del 15.8% con respecto al 2T04 con 4,596 unidades vendidas, equivalentes a 7,000 unidades al precio representativo de la industria.

El segmento Prosavi-Progresiva incrementó su volumen debido al énfasis, por parte del INFONAVIT y SHF, para financiar vivienda de precio menor. Se registraron 840 unidades vendidas, de los cuales 581 fueron con créditos Progresiva Infonavit y 259 con Progresiva SHF. Los ingresos de este segmento representan el 10.7% de los ingresos totales en el 2T05 al registrar \$ 165.3 millones, monto superior en 194.7%, a los \$ 56.1 millones reportados al 2T04.

Las ventas del segmento Infonavit para el 2T05 fueron de 1,523 unidades y representaron ingresos por \$ 459.8 millones de pesos, lo que es un decremento en ingresos del 4.9% con respecto al 2T04, esto debido a la demora en los pagos por parte del Instituto.

El número de viviendas vendidas a través de hipotecas otorgadas por SHF fue de 1,198 unidades alcanzando \$ 381.2 millones de pesos, lo que representa un incremento del 6.7% en ingresos con respecto al año anterior. Fovissste registró 390 unidades, alcanzando ingresos por \$ 116.9 millones de pesos, 0.1% inferior a la cifra del mismo trimestre del 2004.

El segmento de vivienda media, registró \$ 354.0 millones de pesos de ingresos lo que representa un incremento del 42.6%. Se alcanzaron las 612 viviendas vendidas, es decir un 39.4% de crecimiento contra el año anterior; las cuales 406 fueron financiadas por la SHF. La apertura de nuevos desarrollos, el énfasis del Infonavit con sus programas Apoyo Infonavit y Cofinanciamiento en conjunto con la Banca Comercial y las Sofoles continuarán fortaleciendo este segmento.

La vivienda de tipo residencial alcanzó \$ 54.4 millones de pesos de ingresos, al vender 33 unidades en comparación con las 33 unidades registradas en el 2T04. Se continuará con el énfasis de ofrecer este tipo de vivienda a un precio de aproximadamente \$1.5 millones. Este segmento incluirá en el futuro cercano productos inexistentes en el mercado al día de hoy. Tal es el caso de un proyecto residencial en el Estado de Morelos el cual incluirá un campo de golf, residencias desarrolladas y lotes adyacentes al "fairway".

El detalle de las ventas se muestra a continuación:

	2°Trim. 2005		2°Trim. 2004		2°Trim. 2003		Var. 05/04	
	Unid.	Mill.\$	Unid.	Mill.\$	Unid.	Mill.\$	\$	%
<b>Progresiva</b>	<b>840</b>	<b>165.3</b>	<b>296</b>	<b>56.1</b>	<b>349</b>	<b>60.5</b>	<b>109.2</b>	<b>194.7</b>
Infonavit	1,523	459.8	1,790	483.4	1,539	409.8	-23.6	-4.9
SHF	1,198	381.2	1,205	357.3	562	182.5	23.8	6.7
Fovissste	390	116.9	391	117.0	938	254.9	-0.2	-0.1
<b>Interés Social</b>	<b>3,111</b>	<b>957.8</b>	<b>3,386</b>	<b>957.7</b>	<b>3,039</b>	<b>847.2</b>	<b>0.1</b>	<b>0.0</b>
<b>Tipo Medio</b>	<b>612</b>	<b>354.0</b>	<b>439</b>	<b>248.2</b>	<b>362</b>	<b>188.0</b>	<b>105.8</b>	<b>42.6</b>
<b>Residencial</b>	<b>33</b>	<b>54.4</b>	<b>33</b>	<b>56.5</b>	<b>27</b>	<b>58.2</b>	<b>-2.0</b>	<b>-3.6</b>
Total como Promotor	4,596	1,531.5	4,154	1,318.5	3,777	1,153.9	213.1	16.2
Terrenos Comerciales	--	3.2	--	3.6	--	1.9	-0.4	-10.0
Constructor	--	2.5	--	5.2	--	0.9	-2.7	-51.3
Locales Comerciales	--	2.6	--	2.5	--	6.7	0.1	4.0
<b>TOTAL</b>	<b>4,596</b>	<b>1,539.8</b>	<b>4,154</b>	<b>1,329.7</b>	<b>3,777</b>	<b>1,163.5</b>	<b>210.1</b>	<b>15.8</b>

Al segundo trimestre de 2005 se registró un incremento en precios promedio de 5.0%: El detalle es el siguiente:

(Miles \$)	2°Trim. 2005	2°Trim. 2004	2°Trim. 2003	Var %. 05/04
Progresiva	196.7	189.5	173.3	3.8
Infonavit	301.9	270.0	266.3	11.8
SHF	318.2	296.5	324.7	7.3
Fovissste	299.7	299.3	271.8	0.1
Interés Social	307.9	282.9	278.8	8.8
Tipo Medio	578.4	565.3	519.4	2.3
Residencial	1,649.3	1,711.1	2,155.4	-3.6
<b>Total</b>	<b>333.2</b>	<b>317.4</b>	<b>305.8</b>	<b>5.0</b>

### Costo de Ventas

Al 2T05 el costo de ventas aumentó en 15.8% con respecto al mismo periodo del año anterior al registrar un monto de \$ 1,094.4 millones de pesos representando el 71.1% con respecto a ventas.

### Utilidad Bruta

Al cierre del 2T05, se obtuvo un margen bruto de 28.9% registrando \$ 445.4 millones de pesos.

A continuación se muestra el detalle por tipo de vivienda:

	2°Trim. 2005	2°Trim. 2004	2°Trim. 2003	Var. Puntos 05/04
Progresiva	24.9%	24.0%	24.1%	0.9
Interés Social	28.8%	28.6%	28.4%	0.2
Tipo Medio	30.8%	30.3%	30.3%	0.5
Residencial	30.6%	30.9%	30.6%	-0.3
Promotor	28.9%	28.8%	28.6%	0.1
Constructor	28.4%	28.1%	25.1%	0.3
Terrenos Comerciales	32.2%	41.6%	40.1%	-9.4
Locales Comerciales	47.8%	48.6%	49.1%	-0.8
<b>TOTAL</b>	<b>28.9%</b>	<b>28.8%</b>	<b>28.8%</b>	<b>0.1</b>

### Gastos de Administración

Los gastos de administración incluyen: sueldos, salarios de personal técnico, administrativo y de ventas.

Los gastos de administración al 2T05 sumaron \$ 120.2 millones de pesos y disminuyeron al pasar del 7.9% en el 2T04 al 7.8% en el 2T05 con respecto a las ventas.

### Utilidad de Operación

La utilidad de operación al segundo trimestre de 2005 creció 16.5% en comparación al segundo trimestre del año anterior, derivado de la combinación de un eficiente control de costos de venta y gastos de administración.

### EBITDA

Durante el segundo trimestre de 2005 Consortio ARA generó un EBITDA por \$ 344.6 millones (22.4% con respecto a ventas), 15.6% mayor con el correspondiente trimestre del 2004, de los cuales sólo 19.5

millones de pesos son producto de la depreciación. El nivel de EBITDA alcanzado nos permite cubrir el rubro de intereses pagados en más de 24.3 veces.

### Costo Integral de Financiamiento

El costo integral de financiamiento presenta un decremento del 190.3%, en relación con el segundo trimestre de 2004, registrando un cargo neto negativo de 9.3 millones de pesos. Así mismo, los intereses ganados y el retorno de la posición monetaria presentan un incremento considerable debido al eficiente uso de los recursos. El detalle se muestra a continuación:

	2°Trim. 2005	2°Trim. 2004	2°Trim. 2003	Var%. 05/04
Intereses Pagados	10.6	22.7	18.2	-53.3
Intereses Ganados	22.8	14.8	11.9	54.0
Pérdida (Utilidad) Cambiaria	2.5	-1.9	-0.8	231.6
Pérdida (Utilidad) Monetaria	0.4	4.3	-0.3	-90.7
<b>Costo Integral de Financiamiento</b>	<b>-9.3</b>	<b>10.3</b>	<b>5.2</b>	<b>-190.3</b>

### Impuestos

La compañía registró un total de impuestos \$ 99.5 millones de pesos, es decir, un decremento del 4.7% con respecto al segundo trimestre de 2004. Esto es debido a la disminución de la tasa impositiva en 3 puntos porcentuales.

### Utilidad Neta

La utilidad neta fue de \$ 227.7 millones de pesos con un margen del 14.8% durante el segundo trimestre de 2005, lo que representa un incremento del 34.1%, debido al efecto impositivo antes mencionado.

La utilidad neta por acción de los últimos 12 meses es de 3.41. El detalle se muestra a continuación:

		UDM
Utilidad Neta	Mayoritaria (pesos)	1,117,445,156
Acciones	(Promedio)	328,029,516
<b>UPA</b>		<b>3.41</b>

### Estado de Resultados al segundo trimestre de 2005

	2°Trim. 2005		2°Trim. 2004		2°Trim. 2003		Var. 05/04	
	Mill. De Pesos	%	Mill. de Pesos	%	Mill. de Pesos	%	%	
Ingresos	1,539.8	100.0	1,329.7	100.0	1,163.3	100.0	15.8	
Costo de Ventas	1,094.4	71.1	945.0	71.1	828.8	71.2	15.8	
<b>Utilidad Bruta</b>	<b>445.4</b>	<b>28.9</b>	<b>384.7</b>	<b>28.9</b>	<b>334.5</b>	<b>28.8</b>	<b>15.8</b>	
Gastos de Administración	120.2	7.8	105.6	7.9	90.9	7.8	13.8	
<b>Utilidad de Operación</b>	<b>325.2</b>	<b>21.1</b>	<b>279.2</b>	<b>21.0</b>	<b>243.6</b>	<b>20.9</b>	<b>16.5</b>	
CIF	-9.3	-0.6	10.3	0.8	5.2	0.4	-190.3	
Otros Ingresos	-2.1	-0.1	6.3	0.5	12.8	1.1	-133.3	
Result. en Participación	-5.2	-0.3	-1.1	-0.1	0.0	0.0	-372.7	
Utilidad antes de Impuestos	327.2	21.2	274.1	20.6	251.2	21.6	19.4	
ISR Diferido	75.5	4.9	68.8	5.2	70.0	6.0	9.7	
ISR, IMPAC y PTU	24.0	1.6	35.6	2.7	27.4	2.4	-32.6	
Total Impuestos	99.5	6.5	104.4	7.8	97.4	8.4	-4.7	
<b>Utilidad Neta</b>	<b>227.7</b>	<b>14.8</b>	<b>169.7</b>	<b>12.8</b>	<b>153.8</b>	<b>13.2</b>	<b>34.2</b>	
Depreciación	19.5	1.3	18.9	1.4	15.2	1.3	3.2	
<b>EBITDA</b>	<b>344.6</b>	<b>22.4</b>	<b>298.1</b>	<b>22.4</b>	<b>258.8</b>	<b>22.2</b>	<b>15.6</b>	

## Resultados UDM 2005, 2004 y 2003

### COMPARATIVO DE UNIDADES Y VENTAS

	Jul 04/ Jun 05		Jul 03/ Jun 04		Jul 02/ Jun 03		Var. 05/04		Var. 05/04	
	Unid.	Mill.\$	Unid.	Mill.\$	Unid.	Mill.\$	Unid.	%	Mill.	%
<b>Progresiva</b>	<b>2,994</b>	<b>586.1</b>	<b>1,498</b>	<b>281.0</b>	<b>1,933</b>	<b>340.6</b>	<b>1,496</b>	<b>99.9</b>	<b>305</b>	<b>108.5</b>
Infonavit	6,257	1,812.5	6,821	1,901.8	6,717	1,795.4	-564	-8.3	-89	-4.7
SHF	4,146	1,294.0	4,170	1,260.7	3,383	1,017.9	-24	-0.6	33	2.6
Fovissste	1,919	571.6	1,852	558.5	2,378	629.9	67	3.6	13	2.3
<b>Interés Social</b>	<b>12,322</b>	<b>3,678.1</b>	<b>12,843</b>	<b>3,721.0</b>	<b>12,478</b>	<b>3,443.3</b>	<b>-521</b>	<b>-4.1</b>	<b>-43</b>	<b>-1.2</b>
<b>Tipo Medio</b>	<b>2,467</b>	<b>1,402.7</b>	<b>1,970</b>	<b>1,079.0</b>	<b>1,962</b>	<b>921.9</b>	<b>497</b>	<b>25.2</b>	<b>324</b>	<b>30.0</b>
<b>Residencial</b>	<b>196</b>	<b>320.0</b>	<b>162</b>	<b>304.8</b>	<b>89</b>	<b>180.8</b>	<b>34</b>	<b>21.0</b>	<b>15</b>	<b>5.0</b>
Total como Promotor	17,979	5,986.9	16,473	5,385.9	16,462	4,886.6	1,506	9.1	601	11.2
Terrenos Comerciales		22.4		4.2		10.6			18	430.1
Constructor		155.4		10.7		7.7			145	1,355.4
Locales Comerciales		10.7		20.9		27.1			-10	-48.9
<b>TOTAL</b>	<b>17,979</b>	<b>6,175.5</b>	<b>16,473</b>	<b>5,421.8</b>	<b>16,462</b>	<b>4,932.1</b>	<b>1,506</b>	<b>9.1</b>	<b>754</b>	<b>13.9</b>

### PRECIOS PROMEDIO UDM

(MILES DE \$)	Jul 04/ Jun 05	Jul 03/ Jun 04	Jul 02/ Jun 03	Var%. 05/04
Prosavi-Progresiva	195.8	187.6	176.2	4.4
Infonavit	289.7	278.8	267.3	3.9
SHF	312.1	302.3	300.9	3.2
Fovissste	297.8	301.6	264.9	-1.3
Interés Social	298.5	289.7	276.0	3.0
Tipo Medio	568.6	547.7	469.9	3.8
Residencial	1,632.8	1,881.7	2,031.3	-13.2
<b>Total</b>	<b>333.0</b>	<b>327.0</b>	<b>296.8</b>	<b>1.8</b>

### ESTADO DE RESULTADOS UDM

	Jul 04/ Jun 05		Jul 03/ Jun 04		Jul 02/ Jun 03		Var. 05/04
	Mill. de Pesos	%	Mill. de Pesos	%	Mill. de Pesos	%	%
<b>Ingresos</b>	<b>6,175.5</b>	<b>100.0</b>	<b>5,421.7</b>	<b>100.0</b>	<b>4,932.1</b>	<b>100.0</b>	<b>13.9</b>
Costo de Ventas	4,382.2	71.0	3,852.6	71.1	3,518.2	71.3	13.7
<b>Utilidad Bruta</b>	<b>1,793.3</b>	<b>29.0</b>	<b>1,569.1</b>	<b>28.9</b>	<b>1,413.9</b>	<b>28.7</b>	<b>14.3</b>
Gastos de Administración	470.4	7.6	420.4	7.8	380.9	7.7	11.9
<b>Utilidad de Operación</b>	<b>1,322.9</b>	<b>21.4</b>	<b>1,148.7</b>	<b>21.2</b>	<b>1,033.0</b>	<b>20.9</b>	<b>15.2</b>
CIF	-4.3	-0.1	23.2	0.4	27.8	0.6	-118.5
Otros Ingresos	-12.0	-0.2	64.3	1.2	50.7	1.0	-118.7
Asoc. en Participación	14.1	0.2	-3.2	-0.1	-4.1	-0.1	540.6
Utilidad antes de Impuestos	1,329.3	21.5	1,186.6	21.9	1,051.8	21.3	12.0
ISR Diferido	41.4	0.7	260.8	4.8	235.8	4.8	-84.1
ISR, IMPAC y PTU	165.9	2.7	127.8	2.4	113.8	2.3	29.8
Total Impuestos	207.3	3.4	388.6	7.2	349.6	7.1	-46.6
<b>Utilidad Neta</b>	<b>1,122.0</b>	<b>18.2</b>	<b>798.1</b>	<b>14.7</b>	<b>702.2</b>	<b>14.2</b>	<b>40.6</b>
Depreciación	75.7	1.2	77.0	1.4	62.4	1.3	-1.7
<b>EBITDA</b>	<b>1,398.6</b>	<b>22.6</b>	<b>1,225.7</b>	<b>22.6</b>	<b>1,095.4</b>	<b>22.2</b>	<b>14.1</b>

## II) Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital

### Efectivo e Inversiones Temporales

Al 30 de Junio de 2005 el nivel de efectivo e inversiones temporales registró \$ 970.8 millones de pesos, cantidad inferior en un 7.4% con respecto al mismo periodo de 2004.

Mantenemos una política prioritaria de reinversión de utilidades lo que nos permite satisfacer oportunamente los principales requerimientos de efectivo que se derivan de la construcción de viviendas, compra de terrenos y pago de proveedores sin necesidad de recurrir a financiamiento externo.

### Cuentas por Cobrar

Se mantienen estrictas políticas de cobranza que tienen como propósito asegurar una recuperación de cartera de manera eficiente dando como resultado 3.9 meses de ventas por cobrar, aún dada la situación prevaleciente de retraso en algunas instituciones durante el segundo trimestre, ubicándonos como el líder en la cobranza dentro del sector.

### Inventarios

Incluyen la reserva territorial que son el activo más importante de la empresa, así como las obras en proceso y almacén de materiales de construcción. Este rubro tuvo un incremento del 12.7%, debido a obras de infraestructura realizadas en algunos desarrollos, así como la compra de nuevos terrenos ejidales y privados. Cabe destacar que actualmente contamos con la reserva territorial de las más importantes de la industria, equivalente a 136,766 viviendas con una superficie de 32.0 millones de m2 distribuidas en las zonas geográficas de mayor desarrollo económico del país, como sigue:

Al 30 de Junio 2005	
Unidades	
Progresiva	29,274
Interés Social	90,169
Tipo Medio	11,621
Residencial	5,702
<b>TOTAL</b>	<b>136,766</b>

Y se encuentra distribuida geográficamente de la siguiente manera:

	Unidades	%
Valle de México	49,078	35.9
Quintana Roo	21,177	15.5
Toluca, Edo. Mex	12,126	8.9
Baja California	11,510	8.4
Nuevo León	9,032	6.6
Morelos	5,947	4.4
Puebla	4,844	3.6
Veracruz	4,456	3.2
Jalisco	3,762	2.8

	Unidades	%
Guanajuato	3,165	2.3
Querétaro	2,918	2.1
Sonora	2,822	2.0
Michoacán	2,112	1.6
Guerrero	1,822	1.3
Chihuahua	1,496	1.1
Distrito Federal	411	0.3
Sinaloa	48	0.0
Tabasco	40	0.0
<b>TOTAL</b>	<b>136,766</b>	<b>100.0</b>

### Capacidad Instalada

Nuestra integración vertical nos permite generar importantes economías de escala. Es conveniente recordar que contamos con la capacidad instalada para producir la totalidad de nuestros requerimientos de concreto, lo que ubica a la compañía como uno de los cuatro principales productores de concreto a nivel nacional.

Al 30 de Junio de 2005 el rubro de inmuebles, planta y equipo suma un total de \$ 443.1 millones de pesos mostrando un decremento del 5.1% con respecto al 30 de Junio de 2004. La inversión en maquinaria y equipo fue de \$ 19.3 millones de pesos. Este rubro incluye la planta de mantenimiento de maquinaria y cimbra (COMACI).

Adicionalmente incluye áreas comerciales para el beneficio de nuestros clientes. Dichas áreas comerciales son llevadas a cabo por Promotora y Desarrolladora de Centros Comerciales S.A. de C.V. (PDCC), subsidiaria de Consortio ARA. El 11 de noviembre 2003, se firmó un convenio marco de coinversión (50% / 50%) con ONAPP México Retail, LLC. para el desarrollo y operación de centros comerciales. El convenio contempla inversiones por cerca de 100 millones de dólares en los próximos cuatro años.

### **Proveedores**

Como apoyo a nuestros proveedores, nos integramos al programa de Cadenas Productivas de Nacional Financiera (Nafinsa) en donde podrán acceder a diversos servicios financieros al amparo de la relación comercial que mantenemos con ellos.

Los proveedores ascienden a \$ 292.5 millones de pesos al segundo trimestre de 2005, con una rotación de 46 días, en comparación con el registrado al segundo trimestre de 2004 por la cantidad de \$ 109.8 millones de pesos significando un incremento del 166.4%.

### **Deudas a CP y LP**

Registramos deuda de Corto Plazo y Largo Plazo al 30 de Junio de 2005 por un total de \$ 99.5 millones de pesos derivado básicamente de contratos de arrendamiento financiero pactados para la compra de maquinaria y equipo de los cuales \$ 40.9 millones corresponden a deuda de corto plazo.

Mantenemos una deuda con costo a capital contable de 5.0%; una deuda con costo a activo total de 3.3% y una deuda con costo a efectivo e inversiones temporales de 31.1%.

Asimismo, contamos con líneas de crédito vigentes con diversas instituciones financieras por un monto total de \$ 1,741.0 millones. El pasivo total a capital contable es de 0.50 veces mostrando una estructura financiera sana.

### **Impuestos Diferidos**

Sobre la base del principio contable D-4, los pasivos diferidos al 30 de Junio de 2005 ascendieron a un total de \$ 1,752.2 millones. Por este motivo el apalancamiento, calculado como total del pasivo a total de activo se ubica en 33.6%, si no tomáramos en cuenta estos pasivos diferidos el apalancamiento sería del 14.4%.

### **Capital Contable**

El Capital Contable de Consortio ARA creció 17.3% alcanzando los \$ 6,076.1 millones de pesos al 30 de Junio de 2005 impulsado principalmente por el nivel de utilidad neta registrada en el periodo.

### **Políticas de Tesorería**

Consortio ARA ha implementado una serie de políticas y procedimientos que tienen como objetivos asegurar la correcta administración del flujo de efectivo de cada una de las subsidiarias de manera centralizada.

Mantenemos un control estricto sobre la inversión de los excedentes de tesorería invirtiéndolos en instrumentos de alta calidad crediticia. Contamos con eficientes procesos de escrituración y cobranza apegados a estrictas políticas que regulan la operación.

Los pagos a proveedores de bienes y servicios se realizan bajo procedimientos y controles efectivos que nos aseguran cubrir de manera oportuna los compromisos económicos adquiridos con ellos haciendo énfasis en el control de la salida de efectivo.

<b>BALANCE GENERAL al 30 de Junio 2005</b>				
	<b>2005</b>	<b>2004</b>	<b>2003</b>	<b>Var%. 05/04</b>
	<b>Mill. de Pesos</b>	<b>Mill. de Pesos</b>	<b>Mill. de Pesos</b>	<b>%</b>
<b>Activo Total</b>	<b>9,145.4</b>	<b>7,967.3</b>	<b>6,988.0</b>	<b>14.8</b>
Activo Circulante	8,397.8	7,358.2	6,433.2	14.1
Efectivo e Inv. Temporales	970.8	1,048.1	1,065.8	-7.4
Cuentas por Cobrar	1,888.0	1,406.2	1,496.6	34.3
Terrenos	3,452.4	2,805.6	2,252.4	23.1
Inventarios	1,947.6	1,984.2	1,485.9	-1.8
Otros Activos Circulantes	139.0	114.1	132.4	21.8
Activos Fijos	747.6	609.1	554.8	22.7
Inmuebles y Equipo	496.2	522.7	332.9	-5.1
Documentos por Cobrar a Asoc.	197.9	80.7	--	145.2
Asoc. en Participación	53.5	5.7	221.9	838.6
<b>Pasivo Total</b>	<b>3,069.3</b>	<b>2,787.5</b>	<b>2,421.7</b>	<b>10.1</b>
Pasivo Circulante	1,064.5	917.9	785.2	35.6
Proveedores de Terrenos	167.5	12.7	57.1	1,218.9
Proveedores de Materiales	125.0	97.1	78.2	28.7
Créditos Bancarios	150.0	104.3	108.9	43.8
Arrendamiento Financiero	41.0	34.6	24.4	18.5
Impuestos	1.1	33.5	5.5	-96.7
Otros Pasivos Circulantes	579.9	635.7	511.1	-8.8
Pasivo a Largo Plazo	2,004.8	1,869.6	1,636.5	7.2
Arrendamiento Financiero	58.6	75.8	55.9	-22.7
Otros Créditos	194.0	14.2	--	1,266.2
ISR Diferido	1,752.2	1,779.6	1,580.6	-1.5
<b>Capital Contable</b>	<b>6,076.1</b>	<b>5,179.8</b>	<b>4,566.3</b>	<b>17.3</b>

### Perspectivas y Tendencias

A partir del 2000, el Gobierno Federal estableció un ambicioso plan de construcción de viviendas para los próximos 6 años teniendo como meta la edificación de 750,000 viviendas para el 2006, en donde el Infonavit, la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) y Fovissste juegan un papel importante. La participación, en aumento, de las Sociedades Financieras de Objeto Limitado y de la Banca, se reflejará en un mayor crecimiento al financiamiento de vivienda de tipo medio y residencial.

La evolución de las tasas de interés ha sido determinante para el crecimiento del sector. La disminución de las tasas de interés de los créditos hipotecarios permiten acceder a segmentos de la población que aspiran contar con una vivienda de mayor valor a la que podrían acceder a través del financiamiento existente con anterioridad. Tal es el caso del Infonavit, con su programa denominado Cofinanciamiento, el cual actúa en conjunto con la banca comercial.

Tenemos una fuerte presencia en el área metropolitana del Valle de México, la franja norte con las maquiladoras y el sureste turístico del país donde se desarrollarán importantes proyectos de vivienda de interés social y tipo medio. Se continuará el énfasis de nuestra presencia en el corto plazo, en aquellas regiones con evidente y prometedor desarrollo económico.

### Backlog

Como parte importante en la operación de la empresa, mantenemos un backlog por 28,508 unidades, lo que representa un incremento del 14.5% en comparación con el año anterior, principalmente en los segmentos de Infonavit y la SHF. Esto es el equivalente a poco más de un año de ventas futuras y sentimos que éste es un nivel óptimo, ya que es un Backlog de compromisos de hipoteca más no de obra. El detalle se muestra a continuación:

	<b>Unidades al 2° Trimestre del 2005</b>	<b>Mezcla %</b>	<b>Unidades al 2° Trimestre del 2004</b>	<b>Mezcla %</b>	<b>Incremento %</b>
Progresiva	1,671	5.9	1,066	4.3	56.8
Interés Social	19,849	69.6	16,695	67.1	18.9
Infonavit	6,609	23.2	5,066	20.4	30.5
SHF-Fovissste	13,240	46.4	11,629	46.7	13.9
Tipo Medio	6,805	23.9	6,862	27.6	-0.8
Residencial	183	0.6	265	1.0	-30.9
<b>TOTAL</b>	<b>28,508</b>	<b>100.0</b>	<b>24,888</b>	<b>100.0</b>	<b>14.5</b>

### III) Control Interno

Consortio ARA tiene implementado un sistema de control interno alineado con los objetivos estratégicos de la Dirección, dicho sistema de control incluye políticas y procedimientos diseñados para la adecuada salvaguarda de sus bienes, la eficiencia y eficacia de sus operaciones y la emisión de información financiera, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados, así como con leyes y regulaciones aplicables; asimismo, el sistema de control ayuda a la Dirección de la Organización en la prevención y detección de errores e irregularidades.

Como apoyo al sistema de control interno, la Compañía cuenta con una Subdirección de Auditoría Interna, que en alineación a la gestión del Comité de Auditoría, tiene la función de realizar revisiones al cumplimiento de las políticas y procedimientos en las diferentes áreas de la Organización.

Aún y cuando la Compañía considera contar con un sistema de control interno eficiente, y en busca de mayor grado de adhesión a las recomendaciones del “Código de Mejores Prácticas Corporativas”, el comité de auditoría sugirió contratar al despacho Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C. firma miembro de Deloitte Touche Tohmatsu para realizar un diagnóstico sobre el sistema de control interno de la sociedad y sus subsidiarias. Asimismo, el Comité de Auditoría sometió a la consideración del Consejo de Administración los lineamientos generales del sistema de control interno, los cuales fueron aprobados en la sesión de consejo del 19 de febrero de 2004.

Respecto a la implantación del “ERP” actualmente se encuentran implementados al 100%, todos los módulos administrativos, los cuales están siendo utilizados por el personal de las oficinas corporativas, así como por el personal de los fraccionamientos; dichos módulos contienen todos los requerimientos solicitados inicialmente por los usuarios.

En el área comercial están por terminarse las pruebas de funcionalidad de los módulos de Ventas y Cobranza; y nos encontramos a unos días de arrancar la prueba piloto en el fraccionamiento de Real del Valle.

Por lo que respecta en el área de construcción se encuentra implementado el módulo de Almacén en el fraccionamiento de Real del Valle; se proporcionó capacitación al personal técnico de los fraccionamientos del área metropolitana y en las próximas semanas se dará capacitación a fraccionamientos foráneos; considerando que la primera semana de Agosto se hace la implementación a nivel nacional.

Cualquier comentario e información adicional requerida favor de dirigirlo a:

**Jaime del Río**

Director Relación con Inversionistas  
 (52.55) 5251.4670  
 (52.55) 5596.8803  
 (52.55) 5596.8864 x 1121

[jdelrio@ara.com.mx](mailto:jdelrio@ara.com.mx)

**Aarón Hernández**

Relación con Inversionistas  
 (52.55) 5596.8803

[aaron@ara.com.mx](mailto:aaron@ara.com.mx)