

Resultados al Cuarto Trimestre del 2002.

Pesos de Poder Adquisitivo al 31 de Diciembre del 2002.

RESUMEN DE RESULTADOS

Cuarto Trimestre:

- Incremento en ventas del 1.5% con respecto al cuarto trimestre del 2001, alcanzando \$1,427.1 millones de pesos. Estos ingresos son equivalentes a 5,453 unidades y representan aproximadamente 7,065 casas considerando el precio promedio representativo de la industria nacional de \$ 202,000 pesos
- Incremento de 3.3% en utilidad bruta del cuarto trimestre del 2002 al cuarto trimestre del 2001, reflejando un margen bruto de 28.8%, alcanzando \$ 411.1 millones de pesos
- Incremento de 3.3% en utilidad de operación con respecto al cuarto trimestre del año anterior con un margen de 21.1%, alcanzando \$ 301.6 millones de pesos
- EBITDA creció 4.5% con relación al cuarto trimestre del 2001, alcanzando un margen de 22.2% con respecto a ventas, alcanzando \$ 316.4 millones de pesos
- Utilidad neta durante el cuarto trimestre creció 40.2% en términos comparables al cuarto trimestre del 2001, con un margen neto de 18.8%, alcanzando \$ 267.6 millones de pesos.

Últimos doce meses a Diciembre 2002 Vs. Diciembre 2001:

- Incremento en ventas del 3.4%, alcanzando \$ 4,186.5 millones de pesos. Estos ingresos son equivalentes a 15,815 unidades y representan aproximadamente 20,725 casas considerando el precio promedio representativo de la industria nacional de \$ 202,000 pesos
- Incremento de 4.6% en utilidad bruta en los últimos doce meses a Diciembre del 2002 con respecto al mismo periodo del año anterior, reflejando un margen bruto de 28.5%, alcanzando \$ 1,194.1 millones de pesos
- Incremento en utilidad de operación de 4.1% con respecto a los últimos doce meses a Diciembre del 2002, con un margen operativo de 20.8%, alcanzando \$ 870.2 millones de pesos
- EBITDA creció 4.2% en el periodo, alcanzando un margen de 22.0% con respecto a ventas, alcanzando \$ 922.0 millones de pesos
- La utilidad neta de los últimos doce meses a Diciembre creció 12.3% y obtuvo un margen de 13.7%, alcanzando \$ 573.2 millones de pesos
- La utilidad por acción fue de \$1.74

Balance General al 31 de Diciembre 2002:

- Los pasivos con costo representan tan solo la séptima parte de nuestro efectivo
- Sin tomar en cuenta los pasivos diferidos, el apalancamiento se mantuvo bajo, a niveles de 11.4% total de pasivos a total de activos. Tomando en cuenta el efecto de los pasivos diferidos, el apalancamiento se encuentra en 34.6%
- Al cierre de Diciembre del 2002, Consorcio ARA es dueño al 100% de la reserva territorial, suficiente para construir y vender 110,128 casas a plan maestro, equivalentes a 122,342 viviendas de interés social de Consorcio AR
- Al cierre del año el Backlog alcanzó las 17,688 unidades, suficiente para un poco mas de un año de ventas futuras

REPORTE DEL DIRECTOR.

CUARTO TRIMESTRE DEL 2002

VOLUMENES

Durante el cuarto trimestre del 2002 Consorcio ARA tuvo un volumen de ventas de 5,453 unidades. Este volumen repercutió en un crecimiento real de 1.5% en ingresos. El desglose de estos datos se encuentra a continuación:

	4° Trimestre 2002		4° Trimestre 2001		Variación			
	Unidades	Millones de Pesos	Unidades	Millones de Pesos	Unidades	%	Millones de Pesos	%
Prosavi-Progresiva	783	124.8	980	153.8	-197	-20.1	-29.0	-18.9
Infonavit	2,281	554.0	1,972	471.0	309	15.7	83.0	17.6
Fovi	1,074	286.0	882	241.6	192	21.8	44.4	18.4
Fovissste	597	138.6	1,271	303.5	-674	-53.0	-164.9	-54.3
Interés Social	3,952	978.6	4,125	1,016.1	-173	-4.2	-37.5	-3.7
Tipo Medio	699	273.4	409	149.0	290	70.9	124.4	83.5
Residencial	19	38.6	41	104.8	-22	-53.7	-66.2	-63.2
Terrenos Comerciales		5.9		-23.8			29.7	-124.8
Total como Promotor	5,453	1,421.3	5,555	1,399.9	-102	-1.8	21.4	1.5
Constructor	--	--	--	6.8	--	--	-6.8	-100.0
Locales Comerciales	--	5.8		--			5.8	100.0
Tipo Medio	--		2		-2	-100.0		
Total en A/ P	--		2		-2	-100.0		
TOTAL	5,453	1,427.1	5,557	1,406.7	-104	-1.9	20.4	1.5

	4° Trimestre 2002		4° Trimestre 2001		Variación	
	Unidades	Mezcla	Unidades	Mezcla	Unidades	%
Prosavi-Progresiva	783	14.4%	980	17.6%	-197	-20.1
Infonavit	2,281	41.8%	1,972	35.5%	309	15.7
Fovi-Fovissste	1,671	30.6%	2,153	38.7%	-482	-22.4
Interés Social	3,952	72.5%	4,125	74.2%	-173	-4.2
Tipo Medio	699	12.8%	411	7.4%	288	70.1
Residencial	19	0.3%	41	0.7%	-22	-53.7
TOTAL	5,453	100.0%	5,557	100.0%	-104	-1.9

Las operaciones en el sector de Prosavi-Progresiva durante el cuarto trimestre del 2002 tuvieron un decremento en unidades del 20.1% y del 18.9% en ingresos comparándolos con el mismo trimestre del año anterior. Esto se debió al término de operaciones de algunos desarrollos y al énfasis de las instituciones de manejar una vivienda de menor precio.

Nuestras operaciones dentro del sector de interés social decrecieron un 4.2% de 4,125 unidades durante el cuarto trimestre del 2001 a 3,952 unidades durante el cuarto trimestre

del 2002 teniendo un decremento en ingresos del 3.7%. El volumen de ventas de FOVI-FOVISSSTE en el trimestre decreció 22.4% cerrando con 1,671 viviendas; reflejándose un decremento del 22.1% en ingresos para llegar a \$424.6 millones en este segmento. Como se puede apreciar el segmento de FOVISSSTE representa la totalidad del efecto de decremento en la línea de interés social, al decrecer un 53.0% en volumen y un 54.3% en ingresos. Estos resultados son congruentes con las expectativas anunciadas a los mercados desde mayo del 2002. Así mismo, los ingresos por ventas con financiamiento INFONAVIT crecieron en un 17.6% para cerrar con \$554.0 millones y 2,281 unidades.

De las 699 unidades de tipo medio vendidas en el trimestre, se registraron 666 unidades vendidas a través de créditos hipotecarios por parte de la Sociedad Hipotecaria Federal (antes FOVI). La entrada en operación de los nuevos desarrollos de tipo medio está fortaleciendo ésta línea. En adelante, este segmento crecerá su participación en la mezcla lo cual redundará en un importante enriquecimiento de la misma.

La línea de negocio de vivienda residencial tuvo un decremento del 53.7% en unidades, y 63.2% en ingresos, debido a la conclusión de algunos desarrollos. El mercado residencial, está experimentando un sobre-inventario originado por nueva competencia.

PRECIOS PROMEDIO.

Durante el cuarto trimestre del 2002 los precios promedio de venta de los productos de Consorcio ARA se comportaron como se observa a continuación:

	Cuarto Trimestre 2002 (Miles de Pesos)	Cuarto Trimestre 2001 (Miles de Pesos)	Variación %
Prosavi-Progresiva	159.4	157.0	1.5
Infonavit	242.9	238.8	1.7
Fovi	266.3	273.9	-2.8
Fovissste	232.1	238.8	-2.8
Interés Social	247.6	246.3	0.5
Tipo Medio	391.1	364.2	7.4
Residencial	2,032.5	2,555.6	-20.5

El precio promedio de vivienda residencial alcanzó los \$2,032.5 miles de pesos, es decir, un 20.5% por debajo del comparable del cuarto trimestre del año 2001. Este decremento se explica fundamentalmente por un cambio en la mezcla de ventas ya que la Torre Playa Diamante está vendida casi en su totalidad.

El segmento de FOVI-FOVISSSTE experimentó un decremento de 2.8%. Si bien las líneas de Prosavi-Progresiva e Infonavit tuvieron incrementos en precio de 1.5% y 1.7% respectivamente. Cabe hacer notar el importante incremento de precio de tipo medio en un 7.4% derivado de los nuevos créditos de la SHF con los que el cliente puede adquirir casas de hasta \$ 1,500,000 de pesos.

ESTADO DE RESULTADOS, 4° Trimestre del 2002 vs. 4° Trimestre del 2001.

	4° Trimestre 2002		4° Trimestre 2001		Variación
	Millones de	%	Millones de	%	%
	Pesos		Pesos		
Ingresos	1,427.1	100.0	1,406.7	100.0	1.5
Costo de Ventas	1,016.0	71.2	1,008.7	71.7	0.7
Utilidad Bruta	411.1	28.8	398.0	28.3	3.3
Gastos de Administración	109.6	7.7	106.2	7.6	3.1
Utilidad de Operación	301.6	21.1	291.8	20.7	3.3
CIF	9.5	0.7	15.4	1.1	-38.3
Otros Ingresos	14.6	1.0	-0.1	0.0	-13,310.1
Asociaciones en Participación	-0.2	0.0	-1.3	-0.1	-87.8
Utilidad Antes de Impuestos	306.5	21.5	275.0	19.6	11.4
ISR, IMPAC y PTU	32.8	2.3	33.9	2.4	-3.5
ISR Diferido	6.1	0.4	50.1	3.6	-87.8
Total Impuestos	38.9	2.7	84.0	6.0	-53.8
Utilidad Neta	267.6	18.8	190.9	13.6	40.2
Depreciación	14.9	1.0	11.1	0.8	34.4
EBITDA	316.4	22.2	302.9	21.5	4.5

INGRESOS

El efecto combinado de las ventas causó que los ingresos de Consorcio ARA crecieran 1.5% en términos reales pasando de \$ 1,406.7 millones durante el cuarto trimestre del 2001 a \$ 1,427.1 millones durante el cuarto trimestre del 2002.

COSTO DE VENTAS

El costo de ventas mostró una disminución con respecto a los ingresos en 0.5% al pasar del 71.7% al 71.2%. Esta mejora se explica por mayores eficiencias en los procesos constructivos.

UTILIDAD BRUTA

La utilidad bruta para el cuarto trimestre del 2002 fue superior a la del cuarto trimestre del año anterior en un 3.3% al alcanzar los \$ 411.1 millones. Esto generó un margen bruto global de 28.8% sobre ventas. Los márgenes brutos por segmento son desglosados a continuación:

	Margen Bruto 4° Trimestre 2002	Margen Bruto 4° Trimestre 2001	Incremento Puntos
Prosavi-Progresiva	23.8%	24.1%	-0.3
Interés Social	28.8%	28.3%	0.5
Tipo Medio	30.2%	30.5%	-0.3
Residencial	30.3%	31.9%	-1.6
Promotor	28.8%	28.3%	0.5
Constructor	--	28.8%	-28.8
Locales Comerciales	46.4%	--	46.4
TOTAL	28.8%	28.3%	0.5

En términos generales los desempeños de margen bruto fueron mixtos. Es importante hacer notar sin embargo que la vivienda de interés social tuvo un incremento de margen de un 0.5% y ésta es la de mayor impacto por su volumen de todas las líneas de negocio

de la empresa. Este hecho explica la mayor parte del incremento de 0.5% en el margen bruto consolidado.

GASTOS GENERALES Y DE ADMINISTRACION

Los gastos generales y de administración como porcentaje de ventas fueron de 7.7%. Durante el cuarto trimestre del 2002, estos ascendieron a \$ 109.6 millones. Si bien incrementaron marginalmente en comparación con el cuarto trimestre anterior éstos se mantienen dentro de un rango que no solamente consideramos aceptable sino que es de liderazgo en la industria.

UTILIDAD DE OPERACION

La utilidad de operación de Consorcio ARA durante el cuarto trimestre del 2002 alcanzó los \$301.6 millones. El margen correspondiente alcanzó niveles de 21.1%. Este crecimiento tiene una magnitud del doble de la de los ingresos

EBITDA

Durante el cuarto trimestre del 2002, Consorcio ARA generó \$ 316.4 millones de EBITDA, de los cuales solo \$ 14.9 son producto de la depreciación. El margen resultante fue de 22.2% durante el cuarto trimestre del 2002, es decir, 0.7% por encima del cuarto trimestre del 2001.

COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO

El costo integral de financiamiento decreció en 38.3% de \$ 15.4 millones durante el cuarto trimestre del 2001 a \$ 9.5 millones durante el cuarto trimestre del 2002. Su desglose se muestra a continuación:

	4° Trimestre 2002	4° Trimestre 2001	Variación
	Millones \$	Millones \$	%
Intereses Pagados	15.7	26.3	-40.3
Intereses Ganados	13.0	11.3	14.7
Pérdida (Utilidad) Cambiaria	(0.4)	(1.9)	-80.5
Pérdida (Utilidad) Monetaria	7.2	2.3	213.0
Costo Integral de Financiamiento	9.5	15.4	-38.3

El nivel de efectivo dio como resultado una ganancia de intereses de \$ 13.0 millones un 14.7% mayor al del mismo periodo del año pasado, derivado del comportamiento de las tasas de interés en el periodo y de los mayores saldos en caja.

Cabe hacer notar que nuestro EBITDA es 33.4 veces mayor que los \$ 9.5 millones del costo integral de financiamiento y que puede cubrir los intereses pagados en más de 20.1 veces.

ASOCIACIONES EN PARTICIPACION

Las asociaciones en participación disminuyeron sus operaciones debido a la finalización de los proyectos bajo este rubro.

IMPUESTOS

La compañía registró en el cuarto trimestre un total de impuestos por \$ 38.9 millones de pesos los cuales representan una disminución del 53.8%. La provisión del Impuesto Diferido del trimestre se ve disminuida por el reconocimiento del beneficio en la reducción de tasas del ISR para los siguientes 3 años, pasando del 35% al 32%, de acuerdo al boletín D-4 de principios de contabilidad. Este impacto no será recurrente en los siguientes periodos.

UTILIDAD NETA

La utilidad neta total del cuarto trimestre del año creció 40.2%, alcanzando los \$ 267.6 millones de pesos con un margen neto de 18.8%.

Últimos Doce Meses a Diciembre del 2002 vs. 2001

Los resultados de los últimos doce meses se presentan a continuación:

VOLUMENES:

	UDM a Diciembre del 2002		UDM a Diciembre del 2001		Var.		Var.	
	Unidades	Millones de Pesos	Unidades	Millones de Pesos	Unidades	%	Millones de Pesos	%
Prosavi-Progresiva	2,421	395.0	2,089	305.9	332	15.9	89.1	29.1
Infonavit	6,814	1,643.0	6,400	1,444.5	414	6.5	198.5	13.7
Fovi	3,633	975.1	3,666	993.1	-33	-0.9	-18.0	-1.8
Fovissste	1,090	261.9	2,321	557.1	-1,231	-53.0	-295.2	-53.0
Interés Social	11,537	2,880.0	12,387	2,994.6	-850	-6.9	-114.6	-3.8
Tipo Medio	1,778	717.5	1,079	418.5	699	64.8	299.0	71.5
Residencial	79	168.2	131	274.9	-52	-39.7	-106.7	-38.8
Terrenos Comerciales		6.1		9.5			-3.4	-35.5
Total como Promotor	15,815	4,166.8	15,686	4,003.4	129	0.8	163.5	4.1
Constructor		0.6		45.5			-44.9	-98.7
Locales Comerciales		19.0					19.0	
Tipo Medio			117		-117	-100.0		
Total en A/P			117		-117	-100.0		
TOTAL	15,815	4,186.5	15,803	4,048.8	12	0.1	137.6	3.4

RESUMEN	UDM a Diciembre del 2002		UDM a Diciembre del 2001		Variación	
	Unidades	Mezcla	Unidades	Mezcla	Unidades	%
Prosavi-Progresiva	2,421	15.3%	2,089	13.2%	332	15.9
Infonavit	6,814	43.1%	6,400	40.5%	414	6.5
Fovi-Fovissste	4,723	29.9%	5,987	37.9%	-1,264	-21.1
Interés Social	11,537	73.0%	12,387	78.4%	-850	-6.9
Medio	1,778	11.2%	1,196	7.6%	582	48.7
Residencial	79	0.5%	131	0.8%	-52	-39.7
TOTAL	15,815	100.0%	15,803	100.0%	12	0.1

PRECIOS PROMEDIO (UDM)

	UDM a Diciembre del 2002 (Miles de Pesos)	UDM a Diciembre del 2001 (Miles de Pesos)	Variación %
Prosavi-Progresiva	163.1	146.4	11.4
Infonavit	241.1	225.7	6.8
Fovi	268.4	270.9	-0.9
Fovissste	240.3	240.0	0.1
Interés Social	249.6	241.8	3.2
Tipo Medio	403.5	387.8	4.0
Residencial	2,129.0	2,098.5	1.5

ESTADO DE RESULTADOS, (UDM)

	UDM a Diciembre del 2002		UDM a Diciembre del 2001		Variación %
	Millones de	%	Millones de	%	
	Pesos		Pesos		
Ingresos	4,186.5	100.0	4,048.8	100.0	3.4
Costo de Ventas	2,992.4	71.5	2,906.9	71.8	2.9
Utilidad Bruta	1,194.1	28.5	1,142.0	28.2	4.6
Gastos de Operación	323.9	7.7	306.5	7.6	5.7
Utilidad de Operación	870.2	20.8	835.5	20.6	4.1
CIF	37.3	0.9	36.1	0.9	3.2
Otros Ingresos	22.3	0.5	11.9	0.3	86.5
Asoc. En Participación	-0.5	0.0	-4.3	-0.1	-87.7
Util. Antes de Impuestos	854.7	20.4	807.0	19.9	5.9
ISR, IMPAC y PTU	90.6	2.2	83.3	2.1	8.6
ISR Diferido	190.9	4.6	213.4	5.3	-10.6
Total Impuestos	281.4	6.7	296.8	7.3	-5.2
Utilidad Neta	573.2	13.7	510.3	12.6	12.3
Depreciación	51.8	1.2	49.0	1.2	5.8
EBITDA	922.0	22.0	884.5	21.8	4.2

UTILIDAD BRUTA (UDM)

	Margen Bruto UDM a Diciembre del 2002	Margen Bruto UDM a Diciembre del 2001	Variación Puntos
Prosavi-Progresiva	23.7%	23.6%	0.1
Interés Social	28.5%	28.2%	0.3
Tipo Medio	30.3%	29.9%	0.4
Residencial	30.5%	31.3%	-0.8
Constructor	-531.5%	27.2%	-558.7
Terrenos Comerciales	51.5%	28.2%	23.3
Arrend. Locales. Comerciales	51.5%	--	51.5
TOTAL	28.5%	28.2%	0.3

COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO (UDM)

	UDM a Diciembre del 2002 (Millones de Pesos)	UDM a Diciembre del 2001 (Millones de Pesos)	Variación %
Intereses Pagados	59.0	93.8	-37.1
Intereses Ganados	42.1	63.9	-34.1
Pérdida (Utilidad) Cambiaria	1.5	0.3	-602.9
Pérdida (Utilidad) Monetaria	18.9	6.5	190.8
Costo Integral de Financiamiento	37.3	36.1	3.2

IMPUESTOS (UDM)

La compañía registró en el año 2002 un total de impuestos por \$ 281.4 millones de pesos los cuales representan una disminución del 5.2%, así mismo un Impuesto Sobre la Renta (ISR) Diferido por la cantidad de \$ 190.9 millones. La provisión del Impuesto Diferido del trimestre se ve disminuida por el reconocimiento del beneficio en la disminución de tasas

del ISR para los siguientes 3 años, pasando del 35% al 32%, de acuerdo al boletín D-4 de principios de contabilidad. Este impacto no será recurrente en los siguientes períodos.

UTILIDAD NETA (UDM)

La utilidad neta de los últimos doce meses se incrementó en 12.3% con respecto al año anterior y alcanzó los \$ 573.2 millones, con un margen neto del 13.7%, la utilidad neta por acción resultó de \$ 1.74

El detalle se muestra a continuación:

		UDM a Diciembre del 2002
Utilidad Neta	Mayoritaria (pesos)	570,837,074
Acciones	(Promedio)	327,907,849
UPA		1.74

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE 2002.

	2002	2001	Variación %
	Millones de	Millones de	
	Pesos	Pesos	
Activo Total	5,775.1	5,009.5	15.3
Activo Circulante	5,276.6	4,583.1	15.1
Efectivo e Inv. Temporales	795.2	741.3	7.3
Cuentas por Cobrar	1,096.1	1,042.4	5.1
Otras Cuentas por Cobrar	0.1	0.0	N.A.
Inventarios	3,252.2	2,710.8	20.0
Otros Activos Circulantes	132.9	88.7	49.9
Activos Fijos	498.5	426.4	16.9
Inversiones en A. En P.	5.0	13.5	-62.5
Maquinaria y Equipo	493.5	412.9	19.5
Pasivo Total	1,996.2	1,751.7	14.0
Pasivo Circulante	616.4	630.9	-2.3
Cuentas por Pagar	157.7	283.9	-44.4
Créditos Bancarios	0.7	0.9	-23.8
Arrendamiento Financiero	14.8	4.6	225.2
Impuestos	39.8	34.6	15.1
Otros Pasivos Circulantes	403.4	307.0	31.4
Pasivo a Largo Plazo	40.6	4.0	903.4
Créditos Bancarios	0.0	0.0	0.0
Arrendamiento Financiero	40.6	4.0	903.4
Pasivos Diferidos	1,339.2	1,116.7	19.9
ISR Diferido	1,335.8	1,113.8	19.9
Obligaciones Laborales	3.4	2.9	17.2
Capital Contable	3,778.9	3,257.9	16.0

ACTIVO:

El activo total creció un 15.3% de Diciembre del 2001 a Diciembre del 2002. Los inventarios, los cuales incluyen la reserva territorial, la cual creció un 27.5% o bien \$ 464.8 millones y obra en proceso, la cual creció el 7.5%; son el activo más importante y tuvieron un incremento en conjunto del 20.0%. El efectivo durante el cuarto trimestre ascendió a \$ 795.2 representando un crecimiento del 7.3%.

CUENTAS POR COBRAR:

Las cuentas por cobrar crecieron un 5.1% en los últimos doce meses, no obstante se mantuvieron en 3.1 meses de venta. Cabe hacer notar que el nivel óptimo se encuentra entre 3.5 y 4.5 meses. Es importante señalar que la empresa se mantiene con niveles de liderazgo en la rotación de cuentas por cobrar dentro del sector, esto se debe a la estupenda cobranza realizada por la empresa.

MAQUINARIA Y EQUIPO:

A la fecha el rubro de maquinaria y equipo creció un 19.5%. Esta cifra incluye toda la maquinaria y equipo necesarios para la operación. 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 Consorcio ARA. En un futuro próximo se tiene la intención de desconsolidar estas operaciones mediante la incorporación de un socio estratégico, para desarrollar dichas áreas comerciales en algunos terrenos de Consorcio ARA.

PASIVO:

Por motivo del principio contable D-4, los pasivos diferidos ascendieron a \$1,335.9 millones. Por este motivo el apalancamiento, calculado como total del pasivo a total del activo se encuentra en 34.6%, si no tomáramos en cuenta estos pasivos diferidos el apalancamiento sería del 11.4%. Los pasivos con costo representan únicamente el 5.5% del pasivo total y el 13.9% del saldo en caja. Nuestro pasivo circulante decreció en un 2.3%. El pasivo a proveedores de terrenos disminuyó de \$ 157.6 millones a \$ 78.9 millones en el transcurso del año, es decir un 49.9 %.

CAPITAL CONTABLE:

El capital contable de Consorcio ARA creció 16.0% alcanzando los \$ 3,778.9 millones al 31 de Diciembre del 2002.

RESERVA TERRITORIAL

Consorcio ARA continúa teniendo la reserva territorial óptima para su operación desde un punto de vista estratégico, operativo y financiero. Esta reserva territorial asciende a una superficie de 23.0 millones de metros cuadrados suficientes para construir 110,128 viviendas y 122,342 viviendas equivalentes a unidades de interés social de Consorcio ARA. A continuación se desglosa por tipo de vivienda:

	Diciembre 2002	Equivalente en unidades	Equivalente en Ingresos
	Unidades	Interés Social	Millones \$
Prosavi-Progresiva	21,925	14,327	3,575.9
Interés Social	80,241	80,241	20,027.2
Tipo Medio	5,807	9,389	2,343.3
Residencial	2,155	18,385	4,588.6
TOTAL	110,128	122,342	30,535.0

Esta reserva territorial se encuentra repartida a lo largo de la República de la siguiente manera:

	Unidades	%
Valle de México	60,211	54.7
Quintana Roo	23,691	21.5
Baja California	8,514	7.7
Toluca, Edo. Mex	4,879	4.4
Nuevo León	3,109	2.8
Sonora	2,822	2.6
Puebla	1,901	1.7
Guanajuato	1,594	1.4
Jalisco	1,495	1.4
Chihuahua	812	0.7
Veracruz	490	0.4
Morelos	217	0.2
Querétaro	172	0.2
Guerrero	132	0.1
Sinaloa	49	0.0
Tabasco	40	0.0
TOTAL	110,128	100.0

Es evidente la concentración de nuestra presencia en regiones de alto desarrollo económico y demográfico como lo son el área metropolitana del Valle de México, la franja norte con sus maquiladoras y el sureste turístico del país.

BACKLOG DE HIPOTECAS

Hacia el final del cuarto trimestre del 2002, la reserva de hipotecas estaba conformada de la siguiente manera:

	Unidades al 4° Trimestre del 2002	Mezcla %	Unidades al 4° Trimestre del 2001	Mezcla %	Incremento %
Prosavi-Progresiva	573	3.2	1,093	6.3	-47.6
Interés Social	12,875	72.8	13,163	76.2	-2.2
Infonavit	4,789	27.1	5,892	34.1	-18.7
Fovi-Fovissste	8,086	45.7	7,271	42.1	11.2
Tipo Medio	3,828	21.6	2,658	15.4	44.0
Residencial	412	2.3	364	2.1	13.2
TOTAL	17,688	100.0	17,278	100	2.4

Cabe mencionar que los niveles de *Backlog* son suficientes para aproximadamente un año de ventas futuras. Sentimos que éste es un nivel óptimo, ya que es un Backlog de compromisos de hipoteca mas no de obra. Haremos un énfasis importante para incrementar ésta reserva en los próximos trimestres.

Cualquier comentario favor de dirigirlo a:

Ing. Donald Forseck Orive
 Director de Finanzas
 (5255) 5251 2970
donald@ara.com.mx

Aarón Hernández Moreno.
 Gerente de Relación con Inversionistas
 (5255) 5596 8803
aaron@ara.com.mx