

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

RESUMEN EJECUTIVO

Cuarto Trimestre 2005 (4T05):

- § Ventas de 5,678 unidades, -equivalentes a 8,741 unidades al precio representativo de la industria- con ingresos de \$ 2,097.9 millones de pesos, incremento del 10.0% con respecto al cuarto trimestre de 2004 (4T04).
- § Utilidad Bruta alcanzó los \$ 607.9 millones de pesos, con un margen bruto de 29.0% y se tuvo un crecimiento de 9.3% comparado con el 4T04.
- § Utilidad de Operación de \$ 452.7 millones de pesos, con un margen de operación del 21.6% lo cual representa un incremento del 9.0% con respecto al 4T04.
- § Utilidad Neta cerró con \$ 373.4 millones de pesos, alcanzando un margen neto de 17.8%.
- § EBITDA de \$ 477.1 millones de pesos, 22.7% con respecto a ventas, y un crecimiento de 9.1% contra el 4T04.
- § Precio promedio de las viviendas de \$ 355.7 miles de pesos, 4.9% mayor con respecto al 4T04.

2005 vs 2004:

- § Ventas de 19,015 unidades, -equivalente a 28,219 unidades al precio representativo de la industria- con ingresos de \$ 6,772.7 millones de pesos, lo que representa un incremento del 13.4%.
- § Utilidad Bruta alcanzó los \$ 1,958.0 millones de pesos, con un margen bruto de 28.9% y creció 12.8% con respecto al año anterior.
- § Utilidad de Operación de \$ 1,444.4 millones de pesos, lo que representa un incremento del 13.2% con respecto al 2004 y alcanzando un margen del 21.3%.
- § Utilidad Neta de \$ 1,104.8 millones de pesos, lo que representa un incremento del 5.5% con respecto al 2004 y alcanzando un margen neto del 16.3%.
- § EBITDA de \$ 1,526.2 millones de pesos, incremento del 12.8% con respecto 2004 y alcanzando un margen del 22.5%.
- § Precio promedio de las viviendas de \$ 350.6 miles de pesos, lo que implica un incremento del 3.7% con respecto al 2004.

Balance General al 31 de Diciembre 2005:

- § El nivel de efectivo alcanzó \$ 1,611.8 millones de pesos; 27.1% mayor que el año 2004.
- § El arrendamiento financiero creció 11.6% en el corto plazo y decreció 42.3% en el largo plazo, lo que contribuye a optimizar gradualmente la estructura financiera de la empresa. Aún así los pasivos con costo representan el 9.2% de nuestro nivel de efectivo.
- § Al cierre de Diciembre del 2005 se cuenta con una reserva territorial suficiente para 146,943 casas a plan maestro.
- § Al cierre del 4T05 el *Backlog* alcanzó 30,287 unidades, lo que representa un incremento del 20.0% con respecto al 2004 lo cual es suficiente para financiar la venta de más de un año de ingresos futuros.

Cuarto Trimestre de 2005

I) Resultados de Operación

Ventas

Los ingresos del 4T05 fueron de \$ 2,097.9 millones significando un incremento del 10.0% con respecto al 4T04 con 5,678 unidades vendidas, equivalentes a 8,741 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, tendencia anunciada por parte del Instituto desde noviembre del 2004. En éste segmento se registraron 1,683 unidades vendidas, de los cuales 1,101 fueron con créditos Progresiva Infonavit y 582 con Progresiva SHF. Los ingresos de este segmento representan el 17.1% de los ingresos totales en el 4T05 al registrar \$ 358.1 millones, monto superior en 121.9%, a los \$ 161.4 millones reportados al 4T04.

Las ventas del segmento Infonavit para el 4T05 fueron de 987 unidades y representaron ingresos por \$ 366.2 millones de pesos, lo que es un decremento en ingresos del 40.0% con respecto al 4T04, esto debido a la demora en los pagos para este segmento por parte del Instituto.

El número de viviendas vendidas a través de hipotecas otorgadas por SHF fue de 1,465 unidades alcanzando \$ 491.0 millones de pesos, lo que representa un incremento del 38.8% en ingresos con respecto al año anterior. Fovissste registró 860 unidades, alcanzando ingresos por \$ 277.0 millones de pesos, 179.1% superior a la cifra del 4T04.

El segmento de vivienda media, registró \$ 425.9 millones de pesos de ingresos lo que representa un incremento del 5.3%. Se alcanzaron las 622 viviendas vendidas, de las cuales 317 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 \$ 101.6 millones de pesos de ingresos, al vender 61 unidades. 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 desarrollo en Metepec, y la asociación con Cemex para el desarrollo en el corazón de la ciudad de Puebla.

El detalle de las ventas se muestra a continuación:

| | 4°Trim. 2005 | | 4°Trim. 2004 | | Var. 05/04 | |
|-----------------------|--------------|----------------|--------------|----------------|--------------|--------------|
| | Unid. | Mill.\$ | Unid. | Mill.\$ | \$ | % |
| Progresiva | 1,683 | 358.1 | 820 | 161.4 | 196.8 | 121.9 |
| Infonavit | 987 | 366.2 | 2,133 | 610.1 | -243.8 | -40.0 |
| SHF | 1,465 | 491.0 | 1,106 | 353.7 | 137.3 | 38.8 |
| Fovissste | 860 | 277.0 | 348 | 99.3 | 177.8 | 179.1 |
| Interés Social | 3,312 | 1,134.3 | 3,587 | 1,063.0 | 71.3 | 6.7 |
| Tipo Medio | 622 | 425.9 | 713 | 404.6 | 21.3 | 5.3 |
| Residencial | 61 | 101.6 | 86 | 136.3 | -34.8 | -25.5 |
| Total como Promotor | 5,678 | 2,019.9 | 5,206 | 1,765.3 | 254.6 | 14.4 |
| Terrenos Comerciales | -- | 4.1 | -- | 15.4 | -11.4 | -73.7 |
| Constructor | -- | 71.4 | -- | 123.8 | -52.4 | -42.4 |
| Locales Comerciales | -- | 2.6 | -- | 2.6 | 0.0 | -0.1 |
| TOTAL | 5,678 | 2,097.9 | 5,206 | 1,907.2 | 190.8 | 10.0 |

Al cuarto trimestre de 2005 se registró un incremento en precios promedio de 4.9%: El detalle es el siguiente:

| (Miles \$) | 4°Trim. 2005 | 4°Trim. 2004 | Var %. 05/04 |
|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Progresiva | 212.8 | 196.8 | 8.1 |
| Infonavit | 371.1 | 286.0 | 29.7 |
| SHF | 335.2 | 319.8 | 4.8 |
| Fovissste | 322.1 | 285.2 | 12.9 |
| Interés Social | 342.5 | 296.4 | 15.6 |
| Tipo Medio | 684.7 | 567.4 | 20.7 |
| Residencial | 1,665.4 | 1,585.4 | 5.0 |
| Total | 355.7 | 339.1 | 4.9 |

Costo de Ventas

Al 4T05 el costo de ventas aumentó en 10.3% con respecto al 4T04 al registrar un monto de \$ 1,490.1 millones de pesos representando el 71.0% con respecto a ventas.

Utilidad Bruta

Al cierre del 4T05, se obtuvo un margen bruto de 29.0% registrando \$ 607.8 millones de pesos.

A continuación se muestra el detalle por tipo de vivienda:

| | 4°Trim. 2005 | 4°Trim. 2004 | Var. Puntos 05/04 |
|----------------------|--------------|--------------|----------------------|
| Progresiva | 24.9% | 24.6% | 0.3 |
| Interés Social | 29.1% | 28.8% | 0.3 |
| Tipo Medio | 30.9% | 30.4% | 0.5 |
| Residencial | 30.9% | 30.4% | 0.5 |
| Promotor | 28.8% | 28.9% | -0.1 |
| Constructor | 28.9% | 30.6% | -1.7 |
| Terrenos Comerciales | 32.9% | 32.0% | 0.9 |
| Locales Comerciales | 48.1% | 47.1% | 1.0 |
| TOTAL | 29.0% | 29.2% | -0.2 |

Gastos de Administración

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

Los gastos de administración al 4T05 sumaron \$ 155.2 millones de pesos.

Utilidad de Operación

La utilidad de operación al cuarto trimestre de 2005 creció 9.0% en comparación al cuarto trimestre del 2004, derivado de la combinación de un eficiente control de costos de venta y gastos de administración.

EBITDA

Durante el cuarto trimestre de 2005 Consortio ARA generó un EBITDA por \$ 477.1 millones (22.7% con respecto a ventas), 9.1% mayor con el correspondiente 4T04, de los cuales sólo 24.5 millones de pesos son producto de la depreciación. El nivel de EBITDA alcanzado nos permite cubrir el rubro de intereses pagados en más de 33.3 veces.

Costo Integral de Financiamiento

El costo integral de financiamiento presenta un incremento del 92.0%, en relación con el cuarto trimestre de 2004, registrando un cargo neto de 2.9 millones de pesos. El detalle se muestra a continuación:

| | 4°Trim. 2005 | 4°Trim. 2004 | Var%. 05/04 |
|---|--------------|--------------|-------------|
| Intereses Pagados | 14.3 | 16.6 | -13.8 |
| Intereses Ganados | 23.3 | 23.5 | -0.6 |
| Pérdida (Utilidad) Cambiaria | -5.9 | -3.4 | 72.3 |
| Pérdida (Utilidad) Monetaria | 17.8 | 11.8 | 50.6 |
| Costo Integral de Financiamiento | 2.9 | 1.5 | 92.0 |

Impuestos

La compañía registró un total de impuestos \$ 125.8 millones de pesos, es decir, un incremento del 281.8% con respecto al cuarto trimestre de 2004.

Utilidad Neta

La utilidad neta fue de \$ 373.4 millones de pesos con un margen del 17.8% durante el cuarto trimestre de 2005.

La utilidad neta por acción de los últimos 12 meses es de 3.35. El detalle se muestra a continuación:

| UDM | | |
|---------------|---------------------|-------------|
| Utilidad Neta | Mayoritaria (pesos) | 1,100,312 |
| Acciones | (Promedio) | 328,005 |
| UPA | | 3.35 |

Estado de Resultados al cuarto trimestre de 2005

| | 4°Trim. 2005 | | 4°Trim. 2004 | | Var. 05/04 | |
|------------------------------|----------------|-------------|----------------|-------------|--------------|--|
| | Mill. De Pesos | % | Mill. de Pesos | % | % | |
| Ingresos | 2,097.9 | 100.0 | 1,907.2 | 100.0 | 10.0 | |
| Costo de Ventas | 1,490.1 | 71.0 | 1,351.0 | 70.8 | 10.3 | |
| Utilidad Bruta | 607.8 | 29.0 | 556.2 | 29.2 | 9.3 | |
| Gastos de Administración | 155.2 | 7.4 | 141.0 | 7.4 | 10.0 | |
| Utilidad de Operación | 452.6 | 21.6 | 415.2 | 21.8 | 9.0 | |
| CIF | 2.8 | 0.1 | 1.4 | 0.1 | 92.0 | |
| Otros Ingresos | 23.6 | 1.1 | -5.7 | -0.3 | -512.8 | |
| Result. en Participación | 25.8 | 1.2 | 28.4 | 1.5 | -9.1 | |
| Utilidad antes de Impuestos | 499.2 | 23.8 | 436.5 | 22.9 | 14.4 | |
| ISR Diferido | -13.8 | -0.7 | -133.2 | -7.0 | -89.6 | |
| ISR, IMPAC y PTU | 139.7 | 6.7 | 64.1 | 3.4 | 118.0 | |
| Total Impuestos | 125.8 | 6.0 | -69.1 | -3.6 | -281.8 | |
| Utilidad Neta | 373.4 | 17.8 | 505.6 | 26.5 | -26.2 | |
| Depreciación | 24.5 | 1.2 | 22.2 | 1.2 | 10.6 | |
| EBITDA | 477.1 | 22.7 | 437.4 | 22.9 | 9.1 | |

Resultados 2005, 2004

COMPARATIVO DE UNIDADES Y VENTAS

| | 2005 | | 2004 | | Var. 05/04 | | Var. 05/04 | |
|-----------------------|---------------|----------------|---------------|----------------|--------------|--------------|------------|--------------|
| | Unid. | Mill.\$ | Unid. | Mill.\$ | Unid. | % | Mill. | % |
| Progresiva | 4,504 | 940.2 | 1,916 | 377.1 | 2,588 | 135.1 | 563 | 149.3 |
| Infonavit | 4,651 | 1,528.7 | 7,092 | 2,004.4 | -2,441 | -34.4 | -476 | -23.7 |
| SHF | 4,767 | 1,563.2 | 4,050 | 1,251.9 | 717 | 17.7 | 311 | 24.9 |
| Fovissste | 2,414 | 777.2 | 1,563 | 475.0 | 851 | 54.4 | 302 | 63.6 |
| Interés Social | 11,832 | 3,869.1 | 12,705 | 3,731.3 | -873 | -6.9 | 138 | 3.7 |
| Tipo Medio | 2,510 | 1,565.0 | 2,272 | 1,312.7 | 238 | 10.5 | 252 | 19.2 |
| Residencial | 169 | 292.2 | 211 | 360.3 | -42 | -19.9 | -68 | -18.9 |
| Total como Promotor | 19,015 | 6,666.5 | 17,104 | 5,781.4 | 1,911 | 11.2 | 885 | 15.3 |
| Terrenos Comerciales | | 11.6 | | 22.4 | | | -11 | -48.2 |
| Constructor | | 84.1 | | 155.8 | | | -72 | -46.0 |
| Locales Comerciales | | 10.5 | | 10.5 | | | 0 | -0.2 |
| TOTAL | 19,015 | 6,772.7 | 17,104 | 5,970.2 | 1,911 | 11.2 | 803 | 13.4 |

PRECIOS PROMEDIO

| (MILES DE \$) | 2005 | 2004 | Var%. 05/04 |
|--------------------|--------------|--------------|----------------|
| Prosavi-Progresiva | 208.8 | 196.8 | 6.1 |
| Infonavit | 328.7 | 282.6 | 16.3 |
| SHF | 327.9 | 309.1 | 6.1 |
| Fovissste | 322.0 | 303.9 | 5.9 |
| Interés Social | 327.0 | 293.7 | 11.3 |
| Tipo Medio | 623.5 | 577.8 | 7.9 |
| Residencial | 1,728.8 | 1,707.5 | 1.3 |
| Total | 350.6 | 338.0 | 3.7 |

ESTADO DE RESULTADOS

| | 2005 | | 2004 | | Var. |
|------------------------------|----------------|--------------|----------------|--------------|-------------|
| | Mill. de Pesos | % | Mill. de Pesos | % | 05/04 % |
| Ingresos | 6,772.7 | 100.0 | 5,970.2 | 100.0 | 13.4 |
| Costo de Ventas | 4,814.7 | 71.1 | 4,235.1 | 70.9 | 13.7 |
| Utilidad Bruta | 1,958.0 | 28.9 | 1,735.1 | 29.1 | 12.8 |
| Gastos de Administración | 513.5 | 7.6 | 459.4 | 7.7 | 11.8 |
| Utilidad de Operación | 1,444.5 | 21.3 | 1,275.7 | 21.4 | 13.2 |
| CIF | -35.8 | -0.5 | 29.8 | 0.5 | -220.3 |
| Otros Ingresos | 25.2 | 0.4 | 3.5 | 0.1 | 610.3 |
| Asoc. en Participación | 11.8 | 0.2 | 22.0 | 0.4 | -46.0 |
| Utilidad antes de Impuestos | 1,517.3 | 22.4 | 1,271.4 | 21.3 | 19.3 |
| ISR Diferido | 150.0 | 2.2 | 55.1 | 0.9 | 172.1 |
| ISR, IMPAC y PTU | 262.4 | 3.9 | 169.2 | 2.8 | 55.1 |
| Total Impuestos | 412.5 | 6.1 | 224.4 | 3.8 | 83.8 |
| Utilidad Neta | 1,104.8 | 16.3 | 1,047.1 | 17.5 | 5.5 |
| Depreciación | 81.7 | 1.2 | 77.8 | 1.3 | 5.1 |
| EBITDA | 1,526.2 | 22.5 | 1,353.5 | 22.7 | 12.8 |

I) Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital

Efectivo e Inversiones Temporales

Al 31 de diciembre de 2005 el nivel de efectivo e inversiones temporales registró \$ 1,611.8 millones de pesos, cantidad superior en un 27.1% con respecto al 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 3.8 meses de ventas por cobrar, aún dada la situación prevaleciente de retraso en algunas instituciones durante el año, 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 decremento del 1.0%, 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 146,943 viviendas con una superficie de 35.7 millones de m2 distribuidas en las zonas geográficas de mayor desarrollo económico del país, como sigue:

| Al 31 de Dic 2005 | |
|-------------------|----------------|
| Unidades | |
| Progresiva | 33,463 |
| Interés Social | 91,274 |
| Tipo Medio | 13,948 |
| Residencial | 8,258 |
| TOTAL | 146,943 |

Y se encuentra distribuida geográficamente de la siguiente manera:

| | Unidades | % |
|------------------|----------|------|
| Valle de México | 46,323 | 31.7 |
| Quintana Roo | 24,325 | 16.6 |
| Jalisco | 14,218 | 9.7 |
| Toluca, Edo. Mex | 12,028 | 8.2 |
| Baja California | 11,126 | 7.6 |
| Nuevo León | 8,789 | 6.0 |
| Morelos | 5,742 | 3.9 |
| Puebla | 4,521 | 3.1 |
| Veracruz | 4,515 | 3.1 |

| | Unidades | % |
|------------------|----------------|--------------|
| Guanajuato | 3,156 | 2.2 |
| Querétaro | 2,875 | 2.0 |
| Sonora | 2,822 | 1.9 |
| Michoacán | 2,026 | 1.4 |
| Guerrero | 1,822 | 1.2 |
| Chihuahua | 1,434 | 1.0 |
| Distrito Federal | 411 | 0.3 |
| Sinaloa | 48 | 0.0 |
| Tabasco | 40 | 0.0 |
| TOTAL | 146,221 | 100.0 |

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 31 de diciembre de 2005 el rubro de inmuebles, planta y equipo suma un total de \$ 493.9 millones de pesos mostrando un decremento del 6.4% con respecto 2004. La inversión en maquinaria y equipo fue de \$ 36.1 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 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 \$ 462.8 millones de pesos al 2005, con una rotación de 26 días, en comparación con el registrado en 2004 por la cantidad de \$ 275.7 millones de pesos significando un incremento del 67.8%.

Deudas a CP y LP

Registramos deuda de Corto Plazo y Largo Plazo al 31 de diciembre de 2005 por un total de \$ 87.5 millones de pesos derivado básicamente de contratos de arrendamiento financiero pactados para la compra de maquinaria y equipo de los cuales \$ 43.1 millones corresponden a deuda de corto plazo.

Mantenemos una deuda con costo a capital contable de 2.2%; una deuda con costo a activo total de 1.5% y una deuda con costo a efectivo e inversiones temporales de 9.2%.

Asimismo, contamos con líneas de crédito vigentes con diversas instituciones financieras por un monto total de \$ 1,135.0 millones. El pasivo total a capital contable es de 0.43 veces mostrando una estructura financiera sana.

Impuestos Diferidos

Sobre la base del principio contable D-4, los pasivos diferidos al 31 de diciembre de 2005 ascendieron a un total de \$ 1,787.2 millones. Por este motivo el apalancamiento, calculado como total del pasivo a total de activo se ubica en 30.4%, si no tomáramos en cuenta estos pasivos diferidos el apalancamiento sería del 12.1%.

Capital Contable

El Capital Contable de Consortio ARA creció 14.0% alcanzando los \$ 6,769.3 millones de pesos al 31 de Diciembre 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.

BALANCE GENERAL al 31 de Diciembre 2005

| | 2005 | 2004 | Var%. 05/04 |
|-------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| | Mill. de Pesos | Mill. de Pesos | % |
| Activo Total | 9,734.9 | 8,710.0 | 11.8 |
| Activo Circulante | 9,030.5 | 8,035.9 | 12.4 |
| Efectivo e Inv. Temporales | 1,611.8 | 1,267.9 | 27.1 |
| Cuentas por Cobrar | 2,149.30 | 1,418.6 | 51.5 |
| Terrenos | 3,585.6 | 3,340.8 | 7.3 |
| Inventarios | 1,586.5 | 1,885.4 | -15.9 |
| Otros Activos Circulantes | 97.4 | 123.2 | -20.9 |
| Activos a Largo plazo | 704.4 | 674.1 | 4.5 |
| Inmuebles y Equipo | 493.9 | 527.7 | -6.4 |
| Documentos por Cobrar a Asoc. | 160.1 | 109.5 | 46.2 |
| Asoc. en Participación | 50.4 | 36.9 | 36.6 |
| Pasivo Total | 2,965.7 | 2,771.5 | 7.0 |
| Pasivo Circulante | 1,073.3 | 938.5 | 14.3 |
| Proveedores | 462.8 | 275.7 | 67.8 |
| Créditos Bancarios | 25.0 | 0.0 | 100.0 |
| Impuestos | 34.2 | 73.7 | -53.6 |
| Otros Pasivos Circulantes | 551.3 | 589.1 | -6.4 |
| Pasivo a Largo Plazo | 105.2 | 141.4 | -25.5 |
| ISR Diferido | 1,787.2 | 1,691.6 | 5.7 |
| Capital Contable | 6,769.3 | 5,938.5 | 14.0 |

Perspectivas y Tendencias

El Gobierno Federal estableció una meta para 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 30,287 unidades, lo que representa un incremento del 20.0% 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:

| | Unidades al 4° Trimestre del 2005 | Mezcla % | Unidades al 4° Trimestre del 2004 | Mezcla % | Incremento % |
|----------------|--|---------------------|--|---------------------|-------------------------|
| Progresiva | 2,826 | 9.3 | 1,217 | 4.8 | 132.2 |
| Interés Social | 20,554 | 67.9 | 17,012 | 67.4 | 20.8 |
| Infonavit | 6,367 | 21.0 | 5,092 | 20.2 | 25.0 |
| SHF-Fovissste | 14,187 | 46.8 | 11,920 | 47.2 | 19.0 |
| Tipo Medio | 6,791 | 22.4 | 6,826 | 27.0 | -0.5 |
| Residencial | 116 | 0.4 | 180 | 0.7 | -35.6 |
| TOTAL | 30,287 | 100.0 | 25,235 | 100.0 | 20.0 |

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, mismo que como en años anteriores, se ha practicado en 2005.

En sesión de Comité de Auditoría del 17 de Octubre de 2005, la Administración de la Compañía presentó el avance de la implantación de su nuevo sistema de procesamiento electrónico de datos denominado “ControlARA”. Los módulos administrativos que comprenden la contabilidad, bancos, compras y proveedores ya han sido instalados y operan en su totalidad. Los módulos restantes que son clientes, vivienda, precios unitarios, e inventarios se espera sean concluidos para el primer trimestre de 2006.

Cualquier comentario e información adicional requerida favor de dirigirlo a:

Jaime del Río

Director Relación con Inversionistas
(52.55) 5251.4670
idelrio@ara.com.mx

Aarón Hernández

Relación con Inversionistas
(52.55) 5596.8803
aaron@ara.com.mx