

Reporte Anual 2001

Índice de Contenidos

Carta del Presidente y Vicepresidente del Consejo

Panorama General

Desempeño de Consorcio ARA

La Estrategia del 2001

Reserva Territorial y Construcción de Vivienda.

Construcción de Vivienda

Interés Social

Tipo Medio

Residencial

Programa Especial de Crédito y Subsidios a la Vivienda, PROSAVI-Progresiva

Relación con los Organismos Promotores de Vivienda.

Informe de Resultados

Perspectivas y Compromisos para 2002

Organización Interna

Información Corporativa

Estados Financieros

Carta del Presidente y Vicepresidente del Consejo

Durante el año 2001, México vivió un periodo pleno de dificultades en lo político y lo económico. La recesión de la economía en Estados Unidos impactó negativamente a nuestras operaciones desde antes de los trágicos acontecimientos del 11 de septiembre, que agravaron la situación.

Pese a todo lo difícil del año 2001, para Consorcio ARA significó un año más de consolidación, debido a la intensa actividad desarrollada en todos nuestros proyectos. Hemos alcanzado importantes logros que repercutirán en forma favorable para continuar con el desarrollo y la proyección de la empresa. Esta fortaleza nos permitirá capitalizar al máximo las oportunidades que se nos presentarán en los próximos años, los cuales serán, sin duda alguna, los mejores que ha tenido la industria de la vivienda en México.

Los logros alcanzados por Consorcio ARA en el 2001 son, en realidad, la continuación de los esfuerzos realizados en el transcurso de los años. En el futuro continuaremos implementando nuestra estrategia de diversificación en los diferentes segmentos de vivienda. Seguiremos ofreciendo un servicio integral de la más alta calidad en los múltiples segmentos de mercado en los cuales participamos.

En efecto, el quehacer diario de nuestro personal en la sede corporativa, así como en los diferentes desarrollos, se ha enfocado en la consecución de una mayor eficiencia operativa, administrativa y financiera, que nos permitió emerger en este año, tan difícil a nivel mundial, con la fuerza necesaria para continuar enfrentando exitosamente la creciente competencia.

El contexto de estos doce meses fue muy complejo, ya que si bien durante el 2001 la economía nacional comenzó a mostrar algunos signos de recuperación en el primer semestre del año, esta situación pronto cambió, para convertirse en una época difícil. El entorno mundial influyó negativamente en el desarrollo de la economía en nuestro país, lo que exigió nuestro mejor esfuerzo para superar el año. Esto se logró con creces, ya que se consiguió avanzar a pesar de todas las expectativas. Durante el año 2001, Consorcio ARA alcanzó volúmenes iguales a los de los participantes más grandes de Estados Unidos.

Ante un entorno dinámico y cambiante como el que nos ha tocado enfrentar, Consorcio ARA continuamente ha instrumentado adecuaciones de carácter estructural, tecnológico y operativo, con el objeto de establecer y coordinar sinergias que deriven en la consolidación de nuestra empresa. Por otra parte, la firma mantuvo su característica liquidez y solvencia, aumentó su reserva territorial y registró crecimientos estables.

Cabe mencionar que al cierre del 2001 las cuentas de la empresa contaban con efectivo equivalente a la cantidad recibida durante 1996 a través de las colocaciones realizadas. La gran diferencia es que adicionalmente se obtuvo más del triple de reserva territorial y un balance totalmente limpio de deuda.

Es importante destacar que el año 2001 nos llevó a plantear nuevos retos, los cuales habremos de enfrentar con la experiencia adquirida, la capacidad y el talento de nuestra gente, pero también, sin duda, con el respaldo de todos nuestros socios e inversionistas.

Panorama General

Durante el 2001, la economía mexicana experimentó un menor ritmo de crecimiento. Al mismo tiempo, sin embargo, los indicadores macroeconómicos continuaron su tendencia de mejora. Sin duda alguna se incrementó la posibilidad de visualizar hacia delante, lo que fortaleció la capacidad de planeación, previsión y conducción de las empresas.

El blindaje financiero, instrumentado con la transición presidencial en mente, hizo posible que no apareciera la recurrente crisis sexenal, la cual hubiera afectado negativamente a todos los sectores de la sociedad y de la economía.

A nivel mundial, el año 2001, que inició promisoriamente para la economía globalizada, pronto cambió y se convirtió en una época difícil.

La desaceleración que sufría Estados Unidos actuó como un obstáculo para el sano desarrollo de las economías dependientes y, en general, para la evolución financiera a nivel mundial. Este panorama se vio agravado tras los ataques del 11 de septiembre y el posterior asentamiento de una economía de guerra. Esta combinación de factores externos redujo la disponibilidad de capitales en los mercados llamados emergentes, entre los que se encuentra el mexicano.

México no podía ser ajeno a los efectos colaterales que esta situación de crisis provocó en todas las economías del mundo globalizado. A los naturales tropiezos organizativos e inexperiencia del primer gobierno no priísta en décadas se añadió un gran volumen de problemas no considerados, resultado de la estrecha relación financiera entre México y Estados Unidos, como el duro impacto en la industria del turismo que trajo consigo el contexto de inseguridad global. A esto se añadieron despidos masivos, que agravaron la considerable crisis social.

Durante el 2001 la inflación en México alcanzó la cifra de 4.4%, tras un previo 8.9%; los salarios mejoraron en 6% en términos reales, apenas por encima de la inflación. La desaceleración económica se expresó en un menor crecimiento del Producto Interno Bruto, que tras una previsión del 5% disminuyó 0.3%. Por otro lado, las tasas establecieron un mínimo histórico de 18% en el mes de enero a 5.5% a finales del año. La inflación cerró con una tasa anual de alrededor del 5% y el tipo de cambio cumplió su tercer año de fortaleza

inusitada. Esta situación indica que México está lejos de las llamadas crisis recurrentes.

Por lo que toca al sector construcción, este año significó enfrentar dificultades derivadas de la desaceleración económica. Con todo, si bien no fue posible cumplir cabalmente con las expectativas generadas, los objetivos que se consiguieron fueron suficientes para asegurar un tránsito difícil pero seguro entre año y año.

En lo que se refiere al sector de vivienda, el 2001 fue un año en el que se sembraron muchas cosas muy positivas, comenzando por la meta propuesta por el gobierno federal, consistente en fabricar y vender 750 mil viviendas para el 2006.

Es importante señalar el gran éxito y la buena coordinación que existió entre todos los actores del sector, ya que a lo largo del año se cumplieron las metas. Sobre todo, fueron creados los organismos necesarios para que esto siga evolucionando. Asimismo, se tomaron decisiones estratégicas, como la creación del Consejo Nacional de Vivienda, la Sociedad Hipotecaria Federal y la Bolsa de Vivienda en Internet.

Durante el año se superó la meta de vivienda. Ejemplo de ello es que el INFONAVIT no sólo cumplió con el objetivo de otorgar 205 mil créditos, sino que al cierre del año entregó 15 mil créditos más. Por su parte, el FOVI escrituró 47 mil 542 viviendas y el FOVISSSTE 18 mil. FONHAPO, VIVAH y organismos interestatales cerraron con cerca de 42 mil unidades.

Como se puede apreciar, el año 2001 fue un año particularmente difícil, por todo el entorno macro-económico, el cual puso a prueba las fortalezas de Consorcio ARA. En ese sentido, los resultados alcanzados por la empresa cobran mayor relevancia y ratifican su posición dentro del sector.

Desempeño de Consorcio ARA

El desempeño de Consorcio ARA durante el 2001 es calificado como bueno, ya que se encontró trabajando en un contexto difícil constreñido, más aún después de los ataques del 11 de septiembre. La empresa se mantuvo desempeñando sus tareas satisfactoriamente; la solidez y la fortaleza financiera con que cuenta coadyuvaron a sortear las dificultades generadas por la incertidumbre a nivel nacional y la inestabilidad de la globalización a nivel mundial.

Dentro del sector de vivienda, Consorcio ARA continúa posicionada como empresa líder, con una envidiable fortaleza y un destacado crecimiento. El hecho de que mantenga su diversificación de mercado, la cual le ha permitido participar del crecimiento de los distintos segmentos del sector, aunado al profesionalismo y compromiso de su gente, trajo como resultado un estupendo

desempeño. En esta medida, la gestión de la empresa logró proveer de calidad de vida, sustento y satisfacción a sus clientes, proveedores y empleados.

Así, en el 2001 Consorcio ARA logró ventas por 3,830.5 millones de pesos, lo que representó un incremento del 10.1%. Cabe mencionar que éste fue un crecimiento muy por encima de lo que se observó en la mayor parte de la economía. Por su parte, la utilidad bruta alcanzó 1,080.4 millones de pesos, con un margen bruto de 28.2%, mientras que la utilidad neta fue de 482.7 millones de pesos, con un margen neto de 12.6%.

Las expectativas acerca del sector construcción, pero sobre todo del sector vivienda, así como el desempeño de Consorcio ARA en este contexto, impulsaron a la acción (ARA*) a incrementar su valor en 42.5% en la Bolsa Mexicana de Valores. Es importante mencionar que durante dicho periodo la acción de la empresa continuó siendo una de las más atractivas para los inversionistas.

Otro hecho importante es que Consorcio ARA fue reconocido en los Investor Relations Awards, otorgados por la Association For Investment Management Research, la más grande asociación de análisis en inversiones del mundo, en conjunto con la Sociedad Mexicana de Análisis Financiero (SOMAF).

El liderazgo de Consorcio ARA en el sector es resultado de su probada capacidad para ofrecer la mejor calidad de vivienda, fácil acceso a créditos y grandes volúmenes de construcción.

La Estrategia de 2001

Uno de los objetivos de Consorcio ARA fue mantener una verdadera comunicación entre todas sus áreas, para lograr una eficiente coordinación entre lo que se construyó, lo que se vendió y lo que se escrituró.

Otro hecho importante fue conservar una operación eficaz en el manejo de los recursos, con el fin de alcanzar niveles atractivos de rentabilidad, apalancamiento y buena liquidez.

Por otro lado, debe mencionarse la capacitación que se impartió durante el 2001 al personal, cuyo quehacer diario en las oficinas regionales, obras y desarrollos, logró una mayor eficiencia operativa, administrativa y financiera, para seguir ofreciendo gran calidad.

La expansión de la población y la necesidad de vivienda hacen que la firma responda al reto como siempre lo ha hecho: poniendo en práctica habilidades, talentos y aptitudes, con la capacidad técnica requerida. Es por ello que continúa adquiriendo nuevas reservas territoriales.

Reserva Territorial y Construcción de Vivienda

Como ha venido ocurriendo en los últimos años, Consorcio ARA aumentó su reserva territorial, y lo hizo de nuevo sin generar cargas financieras adicionales.

También como en años anteriores, su presencia es altamente considerable en regiones de dinamismo económico y demográfico: el área metropolitana del Valle de México, la franja maquiladora del norte y la zona turística del sureste del país, al igual que otra decena de ubicaciones.

En la actualidad, Consorcio ARA cuenta con 43 desarrollos, que abarcan 15 estados de la República Mexicana.

Al cierre del 2001, la reserva territorial de Consorcio ARA aumentó a 20.0 millones de metros cuadrados, suficiente para construir 106,177 viviendas, equivalentes a 120,700 viviendas de interés social, aproximadamente.

Construcción de Vivienda

Durante el 2001, Consorcio ARA vendió 15,803 viviendas, lo que representó un incremento del 10.1% con respecto al año anterior. De este total, 12.4% correspondió a vivienda de interés social, -8.0% de tipo medio, 47.5% a residencial y 21.0% a PROSAVI-Progresiva.

Es importante mencionar que Consorcio ARA ha continuado con la compra de nuevas tierras. Para llevar a cabo esta actividad, se ha respaldado en una amplia experiencia en la detección, negociación y compra de reserva territorial. Este punto ha sido y seguirá siendo una de las ventajas competitivas más importantes de la empresa. Es por ello que hoy cuenta con presencia en 15 estados de la República.

Interés Social

Dentro del total de 15,803 unidades vendidas por Consorcio ARA en el año 2001, las ventas en el sector de interés social alcanzaron 12,387 unidades, lo que representa un incremento de 6.7%, de 11,607 unidades del 2000.

Las perspectivas en este sector son de crecimiento constante, pues los índices poblacionales siguen en expansión, así como la necesidad de generar vivienda

digna. Las ciudades, así como las organizaciones urbanas alrededor de las mismas, continuarán creciendo y haciendo necesarios inmuebles de todo tipo.

Tipo Medio

La nueva realidad del país ha generado oportunidades de crecimiento adicionales en el sector de tipo medio. Consorcio ARA vendió en este sector 1,079 unidades, una disminución respecto a las 1,163 unidades del 2000. Dicha disminución ocurrió debido a que los permisos y licencias no se dieron durante el año, dada la nueva realidad y la complicación política y de cabildeo en el país. Durante el 2002, esta situación se verá revertida.

Residencial

El segmento de vivienda residencial tuvo durante el año 2001 una variación al alza: 131 unidades contra 116 unidades en el año 2000. Este se debe a la confianza generada en el mercado por la nueva situación económica. A lo largo de los próximos años, y gracias al regreso del crédito hipotecario para este sector de la población, estos rubros de mercado tendrán, sin duda, crecimientos interesantes.

Cabe recordar que en este sector Consorcio ARA tiene un segmento denominado Residencial Turístico, que se dedica a los desarrollos y el crecimiento urbano en zonas de atractivo turístico. Por supuesto, la construcción de inmuebles en estas regiones crea empleos y oportunidades de mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes.

Programa Especial de Crédito y Subsidios a la Vivienda, PRASAVI-Progresiva

El programa de PROSAVI inició en el cuarto trimestre de 1997, por medio de FOVI. Consorcio ARA opera en este segmento con éxito, aprovechando el Backlog de la empresa.

En el segundo trimestre del año 2000, Consorcio ARA inició la venta de vivienda progresiva de interés social. Dicho esquema de vivienda es similar al de PROSAVI, colocado a través del INFONAVIT con un mayor precio de venta. Por

este motivo, la empresa renombró al sector de PROSAVI como PROSAVI-Progresiva.

Durante el año 2001, las unidades de PROSAVI-Progresiva llegaron a 2,089. Esto significó una variación al alza en relación con las 1,790 obtenidas en 2000.

Relación con los Organismos Promotores de Vivienda

Consortio ARA tiene el compromiso social de proveer de vivienda a la población. Por ello, durante el año 2001 mantuvo una estrecha relación con los organismos promotores de vivienda.

Consortio ARA realizó una serie de reuniones con las diferentes instituciones, lo que logró fortalecer una excelente relación.

Informe de Resultados

Durante 2001, Consortio ARA tuvo ingresos totales por 3,830.5 millones de pesos, lo que representó un crecimiento real anual de 10.1%. Cabe señalar que la utilidad neta del 2001 alcanzó los 482.7 millones y un margen neto del 12.6%.

Los precios promedio de venta de Consortio ARA registrados en el 2001 tuvieron un comportamiento mixto, al incrementar en términos reales los correspondientes a los sectores de interés social, PROSAVI-Progresiva y residencial. En lo que se refiere al sector de tipo medio, tuvo una reducción.

El crecimiento más importante en volumen lo experimentaron las ventas del sector PROSAVI-Progresiva, con un alza de 16.7% en unidades. A su vez, los ingresos derivados de este tipo de operación crecieron 21.0%, mientras que las ventas en el sector de interés social tuvieron un incremento de 19.4% en términos reales.

Los ingresos derivados de la venta de vivienda de residencial experimentaron un crecimiento de 47.5%.

Así, las ventas totales de unidades pasaron de 15,222 unidades en el 2000 a 15,803 unidades en el 2001. En el año en cuestión, la mezcla de unidades vendidas fue 13.2% de PROSAVI-Progresiva, 78.4% de interés social, 7.6% de tipo medio y 0.8% de residencial.

Consortio ARA continúa teniendo una reserva territorial óptima para su operación desde un punto estratégico, operativo y financiero. La reserva territorial asciende a una superficie de 20.0 millones de metros cuadrados, suficientes para construir 106,177 viviendas y 120,700 viviendas equivalentes a unidades de interés social.

Perspectivas y Compromisos para 2002

Abatir el rezago de vivienda a nivel nacional sigue siendo una exigencia estratégica e insoslayable para la sociedad mexicana. Están planteadas las metas del gobierno federal en este sentido; Consorcio ARA se ha comprometido a ser una fuerza que coadyuve a la consecución de los objetivos de la administración actual.

De esta forma, la acción de dotar de vivienda al mexicano, el principal motivo de la existencia de Consorcio ARA, sigue siendo un poderoso motor para el movimiento de la empresa, y puede preverse que sus esfuerzos en esta vía serán suficientes para mantenerlo como líder en el sector de la construcción.

Organización Interna

Una empresa profesional es una empresa que responde cabalmente a las necesidades de quienes se acercan a ella. Consorcio ARA es una firma de este tipo, con la misión de satisfacer todos los requerimientos de sus clientes, así como relacionarse a un alto nivel con otros organismos sociales.

El profesionalismo de Consorcio ARA respalda todas sus acciones. Establece elevados niveles de exigencia con sus empleados en todas las áreas básicas; estos requerimientos son estratégicos: un elemento bien entrenado ofrece el mejor producto con el servicio; el mejor servicio hace las relaciones comerciales más serias y mejor fundamentadas.

Visto el contexto de enormes y rápidos cambios en que vivimos, Consorcio ARA se preocupa por ir a la vanguardia en capacitación y preparación. Sólo de esta forma, generando estructuras de intachable servicio y alta profesionalización, es posible que la firma cuente con la confianza y el respeto de clientes, amigos e incluso competencia.

Información Corporativa

Estados Financieros

Dictamen de los Auditores Independientes

Al Consejo de Administración y Accionistas de
Consortio ARA, S.A. de C.V., y Subsidiarias:

Hemos examinado los balances generales consolidados de Consortio ARA, S. A. de C. V., y subsidiarias (la "Compañía") al 31 de diciembre de 2001 y 2000, y los estados consolidados de resultados, de variaciones en el capital contable y de cambios en la situación financiera, que les son relativos, por los años que terminaron en esas fechas. Dichos estados financieros son responsabilidad de la administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los mismos con base en nuestras auditorías.

Nuestros exámenes fueron realizados de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas en México, las cuales requieren que la auditoría sea planeada y realizada de tal manera que permita obtener una seguridad razonable de que los estados financieros no contienen errores importantes, y de que están preparados de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados. La auditoría consiste en el examen, con base en pruebas selectivas, de la evidencia que soporta las cifras y revelaciones de los estados financieros; asimismo, incluye la evaluación de los principios de contabilidad utilizados, de las estimaciones significativas efectuadas por la administración y de la presentación de los estados financieros tomados en su conjunto. Consideramos que nuestros exámenes proporcionan una base razonable para sustentar nuestra opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Consortio ARA, S. A. de C. V., y subsidiarias al 31 de diciembre de 2001 y 2000, y los resultados de sus operaciones, las variaciones en el capital contable y los cambios en la situación financiera, por los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados en México.

C.P.C. Jorge López Rodrigo
13 de marzo de 2002

BALANCES GENERALES CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2001 Y 2000

(Miles de pesos de poder adquisitivo al 31 de diciembre de 2001)

ACTIVO	2001	2000	
ACTIVO CIRCULANTE:			
Efectivo e inversiones temporales	\$ 701,321	\$ 555,263	
Clientes - neto (Nota 3)	986,221	731,454	
Compañías afiliadas (Nota 4)	-	20,001	
Inventarios (Nota 5)	2,419,026	2,262,981	
Otros activos a(Nota 6)	81,103	51,440	
Total activo circulante	4,187,671	3,621,139	
TERRENOS PARA FUTURAS CONSTRUCCIONES (Nota 5b.)			145,553
	193,403		
INVERSIÓN EN ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN Y FIDEICOMISO (Nota 7)	12,742	19,580	
ACTIVO INTANGIBLE POR OBLIGACIONES LABORALES (Nota 11)	2,771	-	
INMUEBLES Y EQUIPO - neto (Nota 8)	390,628	289,574	
TOTAL ACTIVO	\$ 4,739,365	\$ 4,123,696	

PASIVO Y CAPITAL CONTABLE

PASIVO CIRCULANTE:			
Instituciones de crédito (Nota 9)	\$ 866	\$ 27,093	
Porción circulante de la deuda a largo plazo (Nota 12)			-
	10,957		
Proveedores	268,573	260,950	
Impuestos y gastos acumulados (Nota 10)	295,648	300,005	
Adeudos afiliadas (Nota 4)	2,223		
Impuesto sobre la renta e impuesto al activo	32,695	2,458	
Participación de los trabajadores en las utilidades	685	548	
Total pasivo circulante	600,690	602,011	
INSTITUCIONES DE CRÉDITO A LARGO PLAZO (Nota 12)			12,810
OBLIGACIONES LABORALES (Nota 11)	2,771	-	
IMPUESTO SOBRE LA RENTA DIFERIDO (Nota 16)		1,053,738	883,414
Total pasivo	1,657,199	1,498,235	

CAPITAL CONTABLE (Nota 13):

Capital social	825,429	823,512	
Prima en suscripción de acciones	440,246	440,246	
Reserva para la adquisición de acciones propias	74,444	59,610	
Prima en recolocación de acciones recompradas	13,671	10,905	
Utilidades retenidas	2,470,683	1,990,006	
(Insuficiencia) exceso en la actualización del capital contable			(32,135)
13,135			
Efecto acumulado de impuesto sobre la renta diferido			(721,244)
(721,244)			
Inversión de los accionistas mayoritarios	3,071,094	2,616,170	
Inversión de los accionistas minoritarios	11,072	9,291	
Total capital contable	3,082,166	2,625,461	

TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE \$ 4,739,365 \$ 4,123,696

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2001 Y 2000

(Miles de pesos de poder adquisitivo al 31 de diciembre de 2001, excepto utilidad básica por acción)

2001 2000

INGRESOS (Notas 14 y 17): \$ 3,830,508 \$ 3,479,621

COSTOS (Nota 17) 2,750,103 2,474,583

UTILIDAD BRUTA 1,080,405 1,005,038

GASTOS GENERALES Y DE ADMINISTRACIÓN 289,938 247,912

UTILIDAD DE OPERACIÓN 790,467 757,126

COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO:

Gastos por intereses	88,741	103,445	
Ingresos por intereses	(60,423)	(63,675)	
Pérdida (ganancia) por posición monetaria	6,120		(12,699)
Fluctuaciones cambiarias - neto	(281)	1,442	
34,157	28,513		

OTROS INGRESOS - neto (Notas 14 y 18) (11,304) (1,177)

PARTICIPACIÓN EN LOS RESULTADOS DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN Y FIDEICOMISO	4,738	(2,460)
UTILIDAD ANTES DE PROVISIONES	762,876	732,250
PROVISIONES PARA (Nota 16):		
Impuesto sobre la renta	278,403	215,209
Impuesto al activo	1,042	3,542
Participación de los trabajadores en las utilidades	677	541
280,122	219,292	
UTILIDAD NETA CONSOLIDADA	\$ 482,754	\$ 512,958
INTERÉS MAYORITARIO	\$ 480,677	\$ 511,073
INTERÉS MINORITARIO	2,077	1,885
UTILIDAD NETA CONSOLIDADA	\$ 482,754	\$ 512,958
Utilidad básica por acción (en pesos)	\$ 1.47	\$ 1.57
Promedio ponderado de acciones en circulación	327,401,365	327,155,582

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

ESTADOS CONSOLIDADOS DE VARIACIONES EN EL CAPITAL CONTABLE POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2001 Y 2000
(Miles de pesos de poder adquisitivo al 31 de diciembre de 2001)

SALDOS AL 1 DE ENERO						
DE 2000	\$ 825,976	\$ 440,246	\$ 79,718	\$ 11,274	\$ 1,478,933	\$
194,600	\$	-	\$ 10,937	\$ 3,041,684		
Recompra de acciones propias	(2,464)	-	(20,108)	-	-	-
-	(22,572)					
Prima en recolocación de acciones recompradas	-	-	-	(369)	-	-
-	(369)					

Pérdida integral	-	-	-	-	511,073	(181,465)
(721,244)	(1,646)	(393,282)				

SALDOS AL 31 DE

DICIEMBRE DE 2000	823,512	440,246	59,610	10,905
1,990,006	13,135	(721,244)	9,291	2,625,461

Recolocación de acciones propias	1,917	-	14,834	-	-	-	-
-	16,751						

Prima en recompra de acciones propias	-	-	-	2,766	-	-	-
-	2,766						

Utilidad integral	-	-	-	-	480,677	(45,270)	-
1,781	437,188						

SALDOS AL 31 DE

DICIEMBRE DE 2001	\$ 825,429	\$ 440,246	\$ 74,444	\$ 13,671	\$
2,470,683	\$ (32,135)	\$ (721,244)	\$ 11,072	\$ 3,082,166	

**ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN LA SITUACIÓN FINANCIERA
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2001 Y 2000**

(Miles de pesos de poder adquisitivo al 31 de diciembre de 2001)

2001 2000

OPERACIÓN:

Utilidad neta consolidada	\$ 482,754	\$ 512,958
---------------------------	------------	------------

Partidas que no requirieron (generaron)

la utilización de recursos:

Depreciación	44,372	42,290
Obligaciones laborales		(380)
Impuestos diferidos	171,543	148,229
Participación en los resultados de asociación en participación y fideicomiso	4,738	(2,460)
	703,407	700,637

Cambios en activos y pasivos de operación:

Clientes	(254,767)	(45,444)
Compañías afiliadas	20,001	18,888
Inventarios	(154,980)	(399,847)
Otros activos	(29,663)	(5,234)
Proveedores	7,623	(94,477)

Adeudos afiliadas	2,223	-	
Impuestos y gastos acumulados	(4,357)		115,009
Impuesto sobre la renta e impuesto al activo	30,237		(1,665)
Participación de los trabajadores en las utilidades	137		135
Recursos generados por la operación	319,861		288,002

ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:

Instituciones de crédito a corto y largo plazo	(49,994)		(38,391)
Recolocación (recompra) de acciones propias	19,517		(22,941)
Efecto inicial acumulado de impuesto sobre la renta diferido:			
Aumento del pasivo	-	721,244	
Disminución del capital contable	-	(721,244)	
Recursos utilizados en actividades de financiamiento			(30,477)
	(61,332)		

ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:

Inversión en inmuebles y equipo	(145,426)		(72,991)
Inversión en asociación en participación y fideicomiso			2,100
	(1,943)		
Recursos utilizados en actividades de inversión	(143,326)		(74,934)

AUMENTO DE EFECTIVO E INVERSIONES TEMPORALES 146,058
151,736

EFECTIVO E INVERSIONES TEMPORALES:

Saldo al inicio del año	555,263	403,527
Saldo al final del año	\$ 701,321	\$ 555,263

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2001 Y 2000

(Miles de pesos de poder adquisitivo al 31 de diciembre de 2001)

1. OPERACIONES Y BASES DE PRESENTACIÓN

Operaciones - Consorcio ARA, S. A. de C. V., y subsidiarias (la "Compañía"), se dedican principalmente a la compra de terrenos, el diseño de desarrollos habitacionales tanto de interés social, medio y residencial, así como a la construcción, promoción y comercialización de los mismos y como constructor en desarrollos industriales y turísticos. Así como al arrendamiento de centros comerciales, unicentros y minicentros.

Bases de presentación –

a. Consolidación de estados financieros - Los estados financieros consolidados incluyen los de Consorcio ARA, S. A. de C. V. (ARA) y los de sus subsidiarias. Los saldos y operaciones intercompañías han sido eliminados en la preparación de estos estados financieros consolidados.

Subsidiarias	Participación
Consorcio de Ingeniería Integral, S. A. de C. V. (CIISA)	99.6%
Proyectos Urbanos Ecológicos, S. A. de C. V. (PUESA)	99.9%
Constructora y Urbanizadora ARA, S. A. de C. V. (CUARA)	99.9%
Inmobiliaria ACRE, S. A. de C. V. (ACRE)	99.1%
Asesoría Técnica y Administrativa GAVI, S. A. de C. V. (GAVI)	99.9%
Comercialización y Ventas, S. A. (COVENSA)	98.0%
Promotora y Desarrolladora de Centros Comerciales, S. A. de C. V. (PDCC)	99.9%

A partir de 2001, se constituyó a Promotora y Desarrolladora de Centros Comerciales, S.A. de C.V., con una participación del 99.9%, quien a su vez consolida con dos subsidiarias de quienes posee el 99.9% de las acciones. Dichas compañías son: Centro San Miguel, S.A. de C.V., y Operadora de Unicentros y Locales Comerciales, S.A. de C.V., quienes se dedicaran al arrendamiento de centros comercial, así como unicentros y minicentros, de los cuales se planea su construcción desde el inicio de los desarrollos habitacionales.

b. Utilidad integral - El Instituto Mexicano de Contadores Públicos emitió en agosto de 2000 el Boletín B-4, "Utilidad integral" (B-4), cuya aplicación es obligatoria a partir del ejercicio que inició el 1o. de enero de 2001. De acuerdo con las disposiciones del B-4, el estado de variaciones en el capital contable por el año que terminó el 31 de diciembre de 2000, se reestructuró para presentar la utilidad (pérdida) integral, en forma comparativa con 2001 (Ver Nota 13e.)

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Las políticas contables de la Compañía están de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados en México y se resumen a continuación:

a. Inversiones temporales - Se valúan al costo de adquisición más rendimientos devengados o a su valor neto de realización estimado, el que sea menor.

b. Inventarios:

1. Las obras en proceso y materiales en construcción se valúan a su costo de adquisición y se actualizan utilizando un índice de inflación interno conforme a los insumos de los materiales de construcción. El saldo de esta cuenta representa el avance de obra en función al costo real incurrido.

2. Los terrenos en proceso y la reserva territorial para futuras construcciones se valúan a su costo de adquisición y se actualizan a su valor de reposición determinado por peritos independientes.

c. Inversión en Asociación en Participación y Fideicomiso - Estas inversiones se encuentran valuadas por el método de participación.

d. Inmuebles y equipo - Se registran al costo de adquisición y se actualizan aplicando el método de ajuste por cambios en el nivel general de precios, utilizando el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC). De conformidad con el Quinto Documento de Adecuaciones el Boletín B-10 (Modificado), los costos de adquisición que se consideraron para actualizar los inmuebles y el equipo adquiridos hasta el 31 de diciembre de 1996, fueron los que se reportaron a esa fecha con base en valores netos de reposición de acuerdo con avalúos de peritos independientes. La depreciación se calcula bajo el método de línea recta, con base en la vida útil remanente de los activos, como sigue:

	Años promedio
Edificio en condominio	31
Edificio para arrendamiento	20
Maquinaria y equipo	5 a 8
Equipo de transporte	3
Mobiliario y equipo de oficina	6 a 10

e. Obligaciones laborales al retiro - La prima de antigüedad y el plan de pensiones se reconocen como costo durante los años de servicio del personal. El costo se calcula por actuarios independientes con base en el método de crédito unitario proyectado utilizando tasas de descuento netas. Las indemnizaciones se cargan a los resultados cuando se determina la exigibilidad del pasivo.

f. Reconocimiento de ingresos y costos - La Compañía utiliza el método de porcentaje de avance de obra ejecutada para reconocer los ingresos en las actividades que realiza como promotor y contratista medido por el porcentaje actual de los costos incurridos, comparado contra el total del costo estimado que se incurrirá en cada desarrollo o proyecto. Bajo este método, la utilidad bruta esperada es multiplicada por el porcentaje de avance y el resultado es sumado al costo actual incurrido a esa fecha, para determinar el ingreso que debe reconocerse. La Compañía aplica el método de porcentaje de avance de obra ejecutada para los costos e ingresos incurridos en las actividades como promotor, cuando se haya cumplido con las siguientes condiciones:

- El cliente ha entregado su enganche (si se requiere).
- El cliente ha firmado el contrato de compra-venta respectivo, y
- El cliente ha presentado toda la documentación oficial correspondiente que se requiere para obtener un crédito (i) en el caso de ventas financiadas por el Instituto Nacional del Fondo para la Vivienda de los Trabajadores (INFONAVIT) y por el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE), el comprador necesita obtener la calificación mínima aprobatoria requerida; (ii) el cliente ha obtenido de la institución bancaria y/o del Fondo de Operaciones y Financiamiento Bancario de la Vivienda (FOVI) la asignación de su crédito, para la adquisición de la vivienda; (iii), (a) cuando el comprador adquiere el terreno de la Compañía, primero es escriturado y (b) obtiene un préstamo de una institución bancaria para la construcción completa de la casa y el banco comienza a suministrar anticipos a la Compañía en base al avance de obra efectuada y (iv) Programa Especial de Créditos y Subsidios a la Vivienda (PROSAVI) se requiere que el cliente abone como enganche mínimo el 10% del valor de la vivienda; obteniendo la autorización del crédito que otorgará el FOVI a través de la Banca Múltiple y/o las Sociedades financieras de objeto limitado, a través de una subasta. Dicho programa fue creado con el Gobierno Federal otorgando un subsidio por medio de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público del 20% del valor de la vivienda, para asignar viviendas a personas que tengan ingresos de hasta 3 salarios mínimos mensuales del Distrito Federal.

La Compañía utiliza el método de porcentaje de avance de obra ejecutada para los costos e ingresos incurridos en las actividades que realiza como contratista, de acuerdo a los contratos que efectúe.

Los ingresos por arrendamiento de centros comerciales, unicentros y minicentros se reconocen conforme se devengan. Durante 2001 estos se presentan en el rubro de otros ingresos debido a su poca importancia \$930 (ver Nota 18).

Los costos de los contratos incluyen todos los materiales directos, mano de obra y todos los costos indirectos relacionados con el desarrollo de los proyectos, así como mano de obra indirecta, compras, equipo, reparaciones y depreciación. Los gastos generales y de administración son cargados a resultados cuando se incurren. Las provisiones para pérdidas en estimaciones o contratos no terminados son reconocidas en el periodo en que son determinadas.

g. Impuesto sobre la renta, impuesto al activo y participación de los trabajadores en las utilidades - Las provisiones para el impuesto sobre la renta (ISR) y participación de los trabajadores en las utilidades (PTU) se registran en los resultados del año en que se causan, y se reconoce el ISR diferido proveniente de las diferencias temporales que resultan de la comparación de los valores contables y fiscales de los activos y pasivos,

y en su caso, se incluye el beneficio de las pérdidas fiscales por amortizar. Se reconoce la PTU diferida proveniente de las diferencias temporales entre el resultado contable y la renta gravable, sólo cuando se pueda presumir razonablemente que van a provocar un pasivo o beneficio, y no exista algún indicio de que vaya a cambiar esa situación, de tal manera que los pasivos o los beneficios no se materialicen.

El impuesto al activo pagado que se espera recuperar se registra como un anticipo de impuesto sobre la renta activo y se presenta en el balance general disminuyendo el pasivo por ISR diferido.

A partir del 1o. de enero de 2000, la Compañía aplicó las disposiciones del Boletín D-4 "Tratamiento contable del impuesto sobre la renta, del impuesto al activo y de la participación de los trabajadores en la utilidad" (D-4). El efecto inicial acumulado a esa fecha ascendió a \$721,244, que en los estados financieros se registró con cargo al capital contable.

h. Operaciones en moneda extranjera - Las operaciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente a la fecha de su celebración. Los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se valúan en moneda nacional al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros. Las fluctuaciones cambiarias se registran en los resultados.

i. Uso de estimaciones - La preparación de los estados financieros de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados requiere que la administración de la Compañía realice estimaciones y supuestos, los cuales afectan las cifras reportadas en los estados financieros consolidados y de las revelaciones que se acompañan. Las estimaciones se basan en el mejor conocimiento de la administración sobre los hechos actuales; sin embargo, los resultados reales podrían diferir de esas estimaciones.

j. Utilidad por acción - La utilidad básica por acción ordinaria se calcula dividiendo la utilidad neta consolidada entre el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación en el ejercicio.

k. Posición monetaria - El resultado por posición monetaria se calcula aplicando el INPC a la posición monetaria neta mensual. La pérdida se origina de mantener una posición monetaria activa neta y la ganancia por mantener una posición pasiva neta.

3. CLIENTES

	2001	2000
Como promotor:		
Clientes por avance de obra	\$ 991,701	\$ 737,974
Como contratista:		
Estimaciones por cobrar	4,050	845
	995,751	738,819
Menos - Reserva para cuentas incobrables	554	580
Menos - Reserva para cancelación de contratos	8,976	6,785
	\$ 986,221	\$ 731,454

4. SALDOS CON COMPAÑÍAS AFILIADAS

Las cuentas por cobrar son originadas por estimaciones de obra para la construcción de los desarrollos de viviendas por la Asociación en Participación y Fideicomiso, los cuales se analizan como sigue:

	2001	2000
Constructora y Urbanizadora ARA, S. A. de C. V., A. en P.	\$ 5,552	-
Fideicomiso Empresarial (ACRE y Confraco, S.A. de C.V.)	-	14,422
Operadora de Clubs de Playa y Deportivos, S.C.	-	27
	\$ -	\$ 20,001

Impuestos por pagar a:

Constructora y Urbanizadora ARA, S. A. de C. V., A. en P.	\$ 2,223	\$ -
---	----------	------

5. INVENTARIOS

a. Los inventarios se analizan como sigue:

	2001	2000
Obras en proceso	\$ 752,321	\$ 800,834
Terrenos en proceso de desarrollos	548,455	441,257
Terrenos para futuras construcciones	904,497	855,397
Almacén de materiales para construcción	69,270	62,762
Anticipo a proveedores	144,483	102,731
	\$ 2,419,026	\$ 2,262,981

b. La Compañía sigue la política de localizar y adquirir terrenos cada año, teniendo como objetivo que los terrenos para futuras construcciones puedan tener un período de construcción y desarrollo de viviendas clasificando

dentro del corto plazo aquellos terrenos que actualmente se están desarrollando o que estima se van a desarrollar dentro del siguiente año y a largo plazo aquellos terrenos por los cuales aún no existen planes para desarrollar.

6. OTROS ACTIVOS

	2001	2000		
Otras cuentas por cobrar	\$ 14,448	\$ 12,812		
Impuestos por recuperar	24,858	16,827		
Pagos anticipados	10,674	9,294		
Depósitos recibidos en garantía	31,123	12,507		
	\$ 81,103	\$ 51,440		

7. INVERSIÓN EN ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN Y FIDEICOMISO

	2001	2000	Participación	
Constructora y Urbanizadora ARA, S. A. de C. V., A. en P.	\$ 6,000	\$ 6,785	50%	
Fideicomiso Empresarial (ACRE y Confraco, S.A. de C.V.)	6,742	12,795	50%	
	\$ 12,742	\$ 19,580		

Al 31 de diciembre de 2001, la Compañía se encuentra en proceso de extinguir el contrato de Asociación en Participación que tiene celebrado con Corporación Aero Angeles, S. A. de C. V.

El 17 de agosto de 1999, ACRE y Confraco S.A. de C.V. celebraron un contrato de fideicomiso empresarial designando al Banco Nacional de México, S.A. como fiduciario.

8. INMUEBLES Y EQUIPO

	2001	2000		
Edificio en condominio	\$ 31,725	\$ 31,725		
Edificio para arrendamiento	22,089	-		
Maquinaria y equipo	361,975	336,445		
Equipo de transporte	83,235	78,680		
Mobiliario y equipo de oficina	33,729	31,895		
	532,753	478,745		
Menos - Depreciación acumulada		228,207	189,171	
	304,546	289,574		

Terreno	19,081	-
Construcción en proceso	67,001	-
	\$ 390,628	\$ 289,574

La construcción en proceso tendrá una inversión total de aproximadamente \$112,000, misma que deberá quedar concluida durante el ejercicio que terminará el 31 de diciembre de 2002.

9. INSTITUCIONES DE CRÉDITO

	2001	2000
Préstamos denominados en UDIs, garantizados con el propio desarrollo a la tasa de interés promedio anual del 10% y 9.8%, respectivamente.	\$ 866	\$ 26,700
Préstamos garantizados con el propio desarrollo, a una tasa de interés promedio anual del 23.86% al 31 de diciembre de 2000.	-	393
	\$ 866	\$ 27,093

El valor de la UDI al 31 de diciembre de 2001 y 2000 era de \$3.055273 y \$2.909158 (en pesos, a valores nominales) respectivamente.

10. IMPUESTOS Y GASTOS ACUMULADOS

	2001	2000
Impuestos, excepto impuesto sobre la renta e impuesto al activo	\$ 12,414	\$ 11,807
Gastos acumulados	41,771	37,690
Intereses por pagar	4	451
Anticipos para gastos de escrituración	202,122	217,484
Fondos retenidos en garantía	39,337	32,573
	\$ 295,648	\$ 300,005

11. PLAN DE PENSIONES Y PRIMAS DE ANTIGÜEDAD

El costo neto del periodo por las obligaciones derivadas del plan de pensiones y primas de antigüedad ascendió a \$2,012 y \$1,902 en 2001 y 2000, respectivamente. El pasivo por estos conceptos al 31 de diciembre de 2001 y 2000 fue de \$2,771 y \$100, respectivamente. Por el pasivo al 31 de

diciembre de 2001 existe un activo de transición por la misma cantidad. Otras revelaciones que requieren las disposiciones contables se consideran poco importantes.

12. INSTITUCIONES DE CRÉDITO A LARGO PLAZO

2001	2000
Préstamos denominados en UDIs, garantizados con el propio desarrollo, con vencimientos del 2001 al 2004 a la tasa de interés promedio anual del 9.75% en ambos años.	
\$ -	\$ 23,767
Porción circulante -	(10,957)
\$ -	\$ 12,810

Durante el año que terminó el 31 de diciembre de 2001, la compañía liquidó en forma anticipada su deuda a largo plazo.

13. CAPITAL CONTABLE

a. El capital contable de la Compañía al 31 de diciembre de 2001, se analiza como sigue:

Número de acciones	Costo histórico	Efectos de la inflación	Total
Capital social:			
Capital fijo			
Serie única 825,429	327,811,871 \$	437,083	\$ 388,346 \$
Prima en suscripción de acciones -	221,535	218,711	440,246
Reserva para la adquisición de acciones propias 74,444	-	45,697	28,747
Prima en recolocación de acciones recompradas 13,671	-	11,486	2,185
Utilidades retenidas 2,470,683	-	2,178,035	292,648
Insuficiencia en la actualización del capital contable	-	(32,135)	(32,135)

Efecto acumulado de impuesto sobre la renta diferido (721,244)	-	(634,037)	(87,207)
Inversión de los accionistas minoritarios	-	10,661	411 11,072
		327,811,871	\$ 2,270,460
		\$ 811,706	\$ 3,082,166

b. En la Asamblea Ordinaria de Accionistas de Consorcio ARA, S. A. de C. V., celebrada el 25 de abril de 1997, se autorizó la creación de la reserva para adquisición de acciones propias por \$83,790 (\$51,000 a valor nominal), pudiéndose afectar hasta el 2% del capital social en la compra de acciones propias.

c. De acuerdo con la resolución adoptada en Asamblea Extraordinaria de Accionistas celebrada el 1 de julio de 1999, se autorizó la propuesta de multiplicar por tres el número de acciones representativas del capital social mediante un Split y la entrega a los accionistas como acciones liberadas, en proporción a dos nuevas acciones por cada acción previamente emitida por la sociedad; por lo tanto, el capital social quedó representado por 328,211,874 acciones ordinarias nominativas, sin expresión de valor nominal, serie única, de suscripción libre, íntegramente suscritas y pagadas.

d. Durante el ejercicio de 2001 y 2000, la Compañía efectuó operaciones de compra y venta de acciones propias y por las cuales generó una utilidad (pérdida) de \$2,766 y \$(369) respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2001, la Compañía tenía 400,003 acciones recompradas, las cuales estaban pendientes de colocarse a esa fecha. El valor de mercado de las acciones al 31 de diciembre de 2001 fue de \$16.25 por acción.

e. La utilidad (pérdida) integral que se presenta en los estados de variaciones en el capital contable adjuntos, representa el resultado total de la actuación de la Compañía durante cada ejercicio, y se integra por la utilidad neta del ejercicio más otras partidas del mismo período que de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados en México se presentan directamente en el capital contable, sin afectar el estado de resultados. En 2001 y 2000, las otras partidas de utilidad (pérdida) integral están representadas por la (insuficiencia) en la actualización del capital contable, y el resultado de la inversión de los accionistas minoritarios. Adicionalmente, en 2000 la pérdida integral incluye el efecto acumulado del impuesto sobre la renta diferido.

f. La insuficiencia en la actualización del capital contable se origina por el resultado por posición monetaria acumulada hasta la primera actualización y el incremento en la actualización de los inventarios por debajo de la inflación.

g. La distribución del capital contable, excepto por los importes actualizados del capital social aportado y de las utilidades retenidas fiscales, causará el impuesto sobre la renta sobre dividendos a cargo de la Compañía a la tasa del 35%. A partir de 2003 dicha tasa se reducirá en un punto porcentual en cada año, hasta llegar al 32% en 2005. El impuesto que se pague por dicha distribución se podrá acreditar contra el impuesto sobre la renta a cargo de la Compañía en los tres ejercicios siguientes al pago. (Ver Nota 16)

h. El capital de aportación que ha generado en forma individual Consorcio ARA, S.A. de C.V., y la utilidad fiscal neta y utilidad fiscal neta reinvertida consolidada, son como sigue:

	2001	2000
Capital de aportación	\$ 1,096,363	\$ 1,096,363
Utilidad fiscal neta	50,173	74,002
Utilidad fiscal neta reinvertida	136,107	10,911
Total	\$ 1,282,643	\$ 1,181,276

14. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

La Compañía efectuó transacciones con la Asociación en Participación y el Fideicomiso durante el curso normal de sus operaciones, como sigue:

	2001	2000
Ingresos por:		
Servicios administrativos	\$ 180	\$ 943
Comisiones	\$ 5,612	\$ 288
Ventas - Constructor	\$ 35,686	\$ 112,862

15. SALDOS Y TRANSACCIONES EN MONEDA EXTRANJERA

a. Posición monetaria en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2001.

dólares Miles de
 Equivalente en de
 estadounidenses moneda nacional

Activos	\$	1,850	\$	16,963
Pasivos	(8,368)		(76,730)	

Posición corta (6,518) \$ (59,767)

b. El equivalente en moneda nacional de las transacciones realizadas en dólares estadounidenses fue como sigue:

2001	2000
------	------

Compras de terrenos en México \$ 57,747 \$ 50,147

Adquisición de equipo \$ 18,737 \$ 31,334

c. El tipo de cambio al 31 de diciembre de 2001 y 2000 era de \$9.1695 y \$9.6098 por un dólar americano.

16. IMPUESTO SOBRE LA RENTA E IMPUESTO AL ACTIVO

Consortio ARA, S.A. de C.V., y sus subsidiarias causan el impuesto sobre la renta e impuesto al activo en forma individual.

a. Las provisiones para impuesto sobre la renta, impuesto al activo y participación en las utilidades se integran como sigue:

2001	2000
------	------

Impuesto sobre la renta:

Causado	\$ 76,493	\$ 7,670
Diferido	201,910	207,539
	278,403	215,209

Impuesto al activo 1,042 3,542

Participación de los trabajadores en las utilidades 677 541

\$ 280,122 \$ 219,292

Durante los años que terminaron el 31 de diciembre de 2001 y 2000, algunas compañías amortizaron pérdidas fiscales por un total de \$59,282 y \$168,691 respectivamente. El correspondiente beneficio por amortización de pérdidas fiscales se disminuyó en la determinación del impuesto sobre la renta diferido.

b. Las pérdidas fiscales actualizadas son susceptibles de amortizarse contra utilidades fiscales que se generen en forma individual en los

próximos diez años, las cuales en forma consolidada ascienden a \$45,435 y expiran entre los años del 2006 al 2011.

El impuesto al activo es pagado a una tasa del 1.8% sobre ciertos activos y pasivos, cuando excede al impuesto sobre la renta. El impuesto al activo actualizado puede ser recuperado en los siguientes 10 años, siempre y cuando el impuesto sobre la renta exceda al impuesto al activo de esos años.

El impuesto al activo actualizado en forma consolidada asciende a \$82,647, el cual podrá recuperarse en forma individual y expira entre los años del 2002 al 2011.

Las pérdidas fiscales e impuesto al activo, actualizados, se analizan por Compañía como sigue:

Compañía	Pérdidas fiscales	Impuesto al activo
ARA	\$ 38,582	\$ 2,940
ACRE	-	2,119
PUESA	3,782	5,089
CUARA	-	19,963
PDCC	3,071	-
CIISA	-	52,536
	\$ 45,435	\$ 82,647

c. La tasa del impuesto sobre la renta es del 35%. A partir de 2003 la tasa del 35% se reducirá en un punto porcentual cada año, hasta llegar al 32% en 2005. La conciliación de la tasa del impuesto sobre la renta y la tasa efectiva como un por ciento de la utilidad antes de provisiones por el ejercicio 2000 se muestra a continuación. La tasa efectiva de impuesto sobre la renta de 2001 también difiere de la tasa legal, aunque en una proporción menor a la de 2000, debido principalmente a ciertas diferencias permanentes como gastos no deducibles y efectos de la inflación.

	%	
Tasa legal	35.00	
Efecto de diferencias permanentes		0.24
Efecto de la inflación	(4.15)	
Otros	(1.14)	
Tasa efectiva	29.95	

d. Hecho posterior - El 1o. de enero de 2002 se promulgó la Reforma Fiscal. Con relación a las disposiciones de la Ley del Impuesto sobre la Renta para personas morales, se realizaron entre otros cambios, los siguientes:

- Además de la reducción de la tasa de impuesto sobre la renta mencionada en el párrafo c anterior se elimina la posibilidad que existía hasta el 31 de diciembre de 2001 de pagar el impuesto sobre la renta a la tasa del 30%, con la opción de posponer el pago del 5% restante hasta que se distribuyeran las utilidades.
- El impuesto sobre la renta que en su caso se pague sobre dividendos distribuidos, se podrá acreditar contra el impuesto sobre la renta a cargo de la Compañía en los tres ejercicios siguientes al pago.
- Se elimina la obligación de retener el impuesto sobre la renta para quienes pagaban dividendos a personas físicas o a residentes del extranjero.
- Se elimina la deducibilidad de la participación de utilidades a los trabajadores pagada.

Los efectos que tengan estos cambios en el cálculo de los impuestos diferidos deberán registrarse a partir del 1o. de enero de 2002, utilizando la tasa de impuesto que sea aplicable a las diferencias temporales que se estima se materializarán cada año. La compañía no ha concluido la cuantificación del efecto neto por estos cambios.

e. Los principales conceptos que integran el saldo de impuesto sobre la renta diferidos, al 31 de diciembre, son:

	2001	2000	
Pasivos por impuesto sobre la renta diferido:			
Inventarios	\$ 823,159	\$ 765,609	
Cientes por avance de obra	323,246	228,540	
Inmuebles y equipo	46,328	56,390	
	1,192,733	1,050,539	
Activos por impuesto sobre la renta diferido:			
Anticipos de clientes	44,213	50,759	
Reserva para cuentas incobrables y para cancelación de contratos	3,335	2,578	
Efecto de pérdidas fiscales por amortizar		15,902	33,285
Otros	4,630	385	
	68,080	87,007	
Impuesto al activo pagado por recuperar		82,647	85,883
Reserva de valuación (1)	11,732	5,765	

Pasivo neto \$ 1,053,738 \$ 883,414

(1) La reserva de valuación corresponde al impuesto sobre la renta diferido activo de Consorcio ARA, S. A. de C.V., generado en forma individual, el cual no se registró debido a la incertidumbre de su recuperación.

17. INFORMACIÓN POR TIPO DE ACTIVIDAD

La Compañía opera como promotor y contratista, como se explica en la Nota 2. La información respecto a ingresos y costos relativos a tal actividad es la siguiente:

	2001	2000
Ingresos		
Como promotor	\$ 3,778,478	\$ 3,365,943
Como contratista	52,030	113,678
	\$ 3,830,508	\$ 3,479,621
Costos		
Como promotor	\$ 2,714,224	\$ 2,393,029
Como contratista	35,879	81,554
	\$ 2,750,103	\$ 2,474,583

18. OTROS INGRESOS

	2001	2000
Servicios administrativos	\$ 180	\$ 943
Comisiones	4,301	288
Ingresos por arrendamiento	930	-
Otros- neto	5,893	(54)
	\$ 11,304	\$ 1,177

19. COMPROMISOS DE ASIGNACIÓN DE CRÉDITOS

Los compromisos de asignación de créditos están determinados en función del número de casas no vendidas, por las cuales la Compañía ha recibido confirmación de la institución bancaria o del INFONAVIT, para que una vez seleccionados los compradores que reúnan los requisitos, les sean asignados los créditos hipotecarios. Al 31 de diciembre de 2001, las confirmaciones recibidas por la Compañía son para la venta de 17,278 viviendas cuyo precio se estima en \$5,414,637.

20. HECHOS POSTERIORES

A la fecha de emisión de los estados financieros, la Compañía tiene 607,197 acciones recompradas, las cuales están pendientes de colocarse a dicha fecha, con un valor de mercado de \$18.10 por acción.

21. NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES

En diciembre de 2001, el Instituto Mexicano de Contadores Públicos (IMCP) emitió el nuevo Boletín C-9 “Pasivo, Provisiones, Activos y Pasivos Contingentes y Compromisos” (“C-9”), cuyas disposiciones son obligatorias para los ejercicios que inicien a partir del 1o. de enero de 2003, aunque se recomienda su aplicación anticipada. El C-9 sustituye las disposiciones del anterior Boletín C-9 “Pasivo” y el C-12 “Contingencias y compromisos” y establece, entre otros aspectos, mayor precisión en conceptos relativos a provisiones, obligaciones acumuladas y pasivos contingentes, así como nuevas disposiciones respecto al reconocimiento contable de provisiones, el uso del valor presente y la redención de obligaciones cuando ocurre anticipadamente o se sustituye por una nueva emisión.

En enero de 2002, el IMCP emitió el nuevo Boletín C-8 “Activos intangibles” (“C-8”) con la misma vigencia y recomendación señaladas para el Boletín C-9. El C-8 sustituye el anterior Boletín C-8 “Intangibles” y establece, entre otros, que los costos de desarrollo de un proyecto se deben capitalizar si cumplen con los criterios establecidos para su reconocimiento como activos; los costos preoperativos que se incurran a partir de la fecha en que se aplique este Boletín deben registrarse como un gasto del período. El saldo no amortizado de los costos preoperativos capitalizados conforme el Boletín C-8 anterior se amortizará de acuerdo con lo establecido en dicho Boletín. Para efectos de reducir en lo posible el residuo que constituye un “crédito mercantil” en el caso de adquisiciones de negocios, se proporcionan conceptos de intangibles a identificar y cuantificar.

La Compañía no ha concluido la evaluación de los efectos de la adopción de estos dos nuevos principios contables, en su situación financiera y resultados.