

---

**SECCION DE AVISOS**

---

---

**AVISOS JUDICIALES**

---

Estados Unidos Mexicanos  
Poder Judicial de la Federación  
Juzgado Cuarto de Distrito en Materia Administrativa en el Estado de Jalisco  
Guadalajara, Jal.  
Amparo 177/2004  
EDICTO

Mediante auto de treinta de noviembre de dos mil cuatro, este Juzgado Cuarto de Distrito en Materia Administrativa en el Estado, admitió la demanda de garantías promovida por José Ramón Lara Sánchez, en su carácter de apoderado especial de la empresa "Inmobiliaria Vancouver", Sociedad Anónima de Capital Variable, contra actos de la Quinta Junta Especial de la Local de Conciliación y Arbitraje del Estado de Jalisco y de otras autoridades, registrado con el número 177/2004; asimismo, mediante dicho proveído, este Juzgado tuvo como tercera perjudicada a Liliana Alcántara Garduño. Por auto de misma fecha se ordenó emplazar al juicio de amparo a dicha tercera perjudicada, a fin de hacerle saber la radicación del juicio y pueda comparecer al mismo a defender sus derechos dentro del término de treinta días, contados a partir del siguiente al de la última publicación del presente, por lo que queda en la Secretaría de este Juzgado, a su disposición, copia simple de la demanda de garantías. Asimismo, se informa que la fecha para celebración audiencia constitucional son las once horas del ocho de abril del año del dos mil cinco.

Atentamente  
Guadalajara, Jal., a 28 de marzo de 2005.  
La Secretaria del Juzgado Cuarto de Distrito en Materia Administrativa en el Estado de Jalisco  
**Lic. Laura Arcelia Olivares González**  
Rúbrica.

(R.- 210639)

---

Estados Unidos Mexicanos  
Poder Judicial de la Federación  
Juzgado Primero de Distrito en Materia de Trabajo en el Distrito Federal  
EDICTO

Unisys International Company.

En los autos del Juicio de Amparo número 2030/2004 y acumulado 53/2005, promovido el primero de ellos por Rodolfo Gallegos Duarte, y el segundo por Unisys de México, Sociedad Anónima de Capital Variable, contra actos de la Junta Especial Número Siete de la Local de Conciliación y Arbitraje del Distrito Federal y Presidente de la misma, radicado en el Juzgado Primero de Distrito en Materia de Trabajo en el Distrito Federal, se le ha señalado a usted como tercero perjudicado y como se desconoce su domicilio actual, por auto de dieciséis de marzo de dos mil cinco, se ha ordenado emplazarla por edictos, que deberán publicarse por tres veces de siete en siete días en el **Diario Oficial de la Federación** y en el periódico de mayor circulación en la República Mexicana, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 30, fracción II de la Ley de Amparo y 315 del Código Federal de Procedimientos Civiles. Por lo anterior, se encuentra a su disposición en la Actuaría de este Juzgado, copia simple de la demanda de garantías, haciéndole saber que cuenta con un plazo de treinta días, contado a partir de la última publicación de tales edictos, para apersonarse en el juicio de referencia, y hacer valer sus derechos; así también, se le informa que deberá señalar domicilio para oír y recibir notificaciones en esta ciudad, apercibida que de no hacerlo, las subsecuentes, aun las de carácter personal, se le harán por medio de la lista en la que se publican los acuerdos emitidos en los juicios de amparo del índice de este órgano jurisdiccional, según lo dispone el artículo 30 de la Ley de Amparo, y haciéndosele saber que se fijaron las once horas del día catorce de abril de dos mil cinco, para la celebración de la audiencia constitucional.

Atentamente  
México, D.F., a 31 de marzo de 2005.  
La Secretaria del Juzgado Primero de Distrito en Materia de Trabajo en el Distrito Federal  
**Lic. Alejandra Inés Fuentes Valverde**  
Rúbrica.

(R.- 210532)

**Estados Unidos Mexicanos**  
**Poder Judicial de la Federación**  
**Juzgado Tercero de Distrito en el Estado**  
**Hermosillo, Son.**

EDICTO

Luz Mercedes Arvizu de Loustaunau.

Radicada bajo el expediente 583/2004, Antonio Loustaunau en el que se le reclama "La resolución de fecha nueve de junio de dos mil cuatro, publicada en lista de acuerdos el día once del mismo mes y año, dictada en los autos del Toca número 229/2004, que resolvió el recurso de apelación interpuesto por la demandada en contra del auto fecha once de noviembre de dos mil tres, dictado por el C. Juez Segundo de Primera Instancia de lo Mercantil, del Distrito Judicial de Hermosillo, Sonora, que aprobó la diligencia de remate en segunda almoneda, dentro del expediente número 2013/1996, correspondiente al juicio ordinario mercantil, promovido por Gerardo Astiazaran Garibaldi, con el carácter de apoderado general para pleitos y cobranzas de Confía, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Abaco Grupo Financiero, en contra de Antonio Loustaunau Ballesteros, en la que si bien es cierto revoca el referido auto, decreta la reposición del procedimiento de ejecución de sentencia, en desatención del primero de los agravios expuestos por la parte demandada apelante, ahora quejosa."

En atención a que Luz Mercedes Arvizu de Loustaunau con residencia en esta ciudad, tiene el carácter de tercero perjudicado en el presente juicio y se desconoce el domicilio en que pueda efectuársele la primera notificación, con fundamento en el artículo 30 fracción II de la Ley de Amparo, 315 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria, se ordenó notificársele el emplazamiento por edictos que se publicarán por tres veces de siete en siete días en el **Diario Oficial de la Federación** y en el periódico Excelsior de la Ciudad de México, Distrito Federal, y requerirlo para que, en el plazo de treinta días contados a partir de la última publicación, se apersona al juicio de amparo y señale domicilio cierto en esta ciudad de Hermosillo, Sonora, donde oír notificaciones, apercibido que de no hacerlo dentro del plazo señalado, por sí, por apoderado o por gestor que pueda representarlo, se seguirá el juicio en su ausencia, y las ulteriores notificaciones, aun las de carácter personal le surtirán efectos por lista, en términos de la fracción III del artículo 28 de la Ley de Amparo.

Expediente número 583/2004.

Nombre del quejoso: Antonio Loustaunau Ballesteros.

Terceros perjudicados: Citibank México, Sociedad Anónima, Grupo Financiero Citibank, Luz Mercedes Arvizu de Loustaunau.

Atentamente  
Hermosillo, Son., a 2 de marzo de 2005.

El Secretario de Acuerdos  
**Lic. Enrique Gómez Ordóñez**  
Rúbrica.

(R.- 210245)

---

**Estados Unidos Mexicanos**  
**Poder Judicial de la Federación**  
**Juzgado Tercero de Distrito en Materia Civil en el Estado de Jalisco**  
**Guadalajara, Jal.**

EDICTO

A: Federico Díaz Herrera y María Alicia González Díaz.

En el Juicio de Amparo número 69/2005-V, promovido por Rafael Jesús Arreola Romero, contra actos que reclama del Juez y Secretario de Acuerdos adscritos al Juzgado Sexto de lo Civil de esta ciudad, ordenándose emplazarlos por edictos para que comparezcan si a su interés conviene, en treinta días, para la celebración de la audiencia constitucional se fijaron las diez horas del día siete de abril de dos mil cinco.

Para su publicación por tres veces, de siete en siete días, en el **Diario Oficial de la Federación** y el periódico de mayor circulación en la República.

Guadalajara, Jal., a 28 de marzo de 2005.

El Secretario  
**Lic. Carlos Enrique Ramírez Iñiguez**  
Rúbrica.

(R.- 210174)

**Estados Unidos Mexicanos**  
**Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal**  
**México**  
**Juzgado Sexagésimo Segundo de lo Civil**  
**Expediente 220/2005**  
**Secretaría "B"**

EDICTO

En los autos del expediente número 220/2005, relativo al Procedimiento Especial de Cancelación y Reposición de Títulos de Crédito Nominativo, promovido por Unión de Crédito Comercial de Distribuidores de Automóviles, S.A. de C.V., en contra de: Automotriz de Ocotlán, S.A. de C.V. y otro, la C. Juez dictó un auto que en su parte conducente dice:

México, Distrito Federal a once de marzo del año dos mil cuatro. Con el escrito de cuenta y anexos que se acompañan los cuales se mandan guardar en el seguro del Juzgado fórmese expediente número 220/2005, y regístrese como corresponda en el libro de gobierno. Se tiene por presentado al C. Federico Weber Sánchez, en su carácter de apoderado legal de Unión de Crédito Comercial de Distribuidores de Automóviles, S.A. de C.V., personería que se le reconoce en términos de la copia certificada del poder notarial que exhibe, teniéndose por señalado domicilio para oír notificaciones, por autorizadas a las personas que menciona para los fines que indica, y en cuanto a las autorizaciones de los profesionistas que menciona en términos del numeral 1069 párrafo tercero del Código de Comercio, una vez que registren su cédula profesional en el Libro que se lleva en este Juzgado para tal efecto se acordará lo conducente, promoviendo en el Procedimientos Especial de Cancelación y Reposición de Títulos de Crédito, el que se admite a trámite; con fundamento en lo dispuesto por los artículos 42, 43, 44 y 45 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, hágase saber personalmente a Automotriz de Ocotlán, S.A. de C.V. y Alejandro Ramírez Romo, por medio de notificación personal los hechos contenidos en los anexos y la promoción de referencia, y con las copias simples exhibidas córrase traslado respectivo, y expídanse las cédulas correspondientes, a fin de que se realicen las diligencias correspondientes, se faculta al C. Secretario Actuario o pasante de derecho, adscrito a la Secretaría correspondiente de este Juzgado para los efectos conducentes, en consecuencia se decreta la cancelación provisional respecto al título de crédito (pagaré), suscrito por Automotriz de Ocotlán, S.A. de C.V., y Alejandro Ramírez Romo por el importe de \$2'413,627.19 constante de una foja útil, por lo que con fundamento en el numeral 45 fracción III de la Ley en comento procédase a publicar mediante edictos mismos que se publicarán por una sola vez en el Diario Oficial un extracto del decreto de cancelación provisional... "Notifíquese.- Así lo proveyó y firma la.. C. Juez Sexagésimo Segundo de lo Civil, licenciada Yolanda Morales Romero, ante el C. Secretario de Acuerdos, con quien actúa y da fe. Doy fe."

Edicto que se publicará por una sola vez en el **Diario Oficial de la Federación**.

México, D.F., a 4 de abril de 2005.

La C. Secretaria de Acuerdos "B"

**Lic. Julia Ramírez León**

Rúbrica.

(R.- 210939)

**Estados Unidos Mexicanos**  
**Poder Judicial de la Federación**  
**Consejo de la Judicatura Federal**  
**Juzgado Cuarto de Distrito "B" de Amparo en Materia Penal en el Distrito Federal**  
**EDICTO**

En los autos del Juicio de Amparo número 3044/2004-1, promovido por Sistema Nacional para el Desarrollo Integral de la Familia, por conducto de su apoderado legal, contra actos del Procurador General de la República y otras autoridades, se ordenó emplazar por edictos a los terceros perjudicados José Vallesillo Contreras, Jorge Rodríguez López y Angel Guerra Márquez, y se les concede un término de 30 días contados a partir de la última publicación para que comparezcan a juicio a deducir sus derechos y señalen domicilio para oír y recibir notificaciones en esta ciudad, apercibidos que de no hacerlo, las ulteriores notificaciones aun las de carácter personal, se les practicarán por medio de lista.

Atentamente

México, D.F., a 4 de abril de 2005.

El Secretario del Juzgado Cuarto de Distrito "B" de Amparo en Materia Penal en el Distrito Federal

**Lic. Patricio Leopoldo Vargas Alarcón**

Rúbrica.

(R.- 210530)

---

**AVISOS GENERALES**

---

**CORPORACION QUINES, S.A. DE C.V.  
CONVOCATORIA**

A los señores accionistas:

En cumplimiento a lo señalado por los artículos 178, 179, 180, 181, 183, 186, 187 y demás relativos y aplicable a la Ley General de Sociedades Mercantiles, así como lo previsto en el acta constitutiva de la sociedad, se convoca a los señores accionistas a la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, que se llevará a cabo el día 9 de mayo del año en curso a las 9:30 horas, en el domicilio social de la sociedad, a desarrollarse bajo el siguiente orden del día:

**ORDEN DEL DIA**

1. Informe del presidente del Consejo de Administración.
2. Presentación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2004, así como el dictamen del comisario sobre los mismos.
3. Ratificación, renuncia y/o designación, en su caso, de los miembros que integran el Consejo de Administración y del comisario.
4. Incremento al capital social de la empresa y modificación en la estructura de accionistas, por admisión de nuevo o nuevos socios, en virtud de indebida disposición de recursos sociales, que implica la sustitución de socio, incluyendo acción penal en su contra.
5. Presentación del programa de trabajo 2005.
6. Asuntos generales.

México, D.F., a 19 de abril de 2005.

Administrador Unico

**Lic. Javier Francisco Esparza Contreras**

Rúbrica.

(R.- 211011)

---

**ASOCIACION NACIONAL DE DISTRIBUIDORES DE GAS L.P., A.C.****CONVOCATORIA**

Se convoca por primera vez a los miembros de la Asociación Nacional de Distribuidores de Gas L.P., A.C., para que asistan a la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria, que se celebrará en el salón Grand Coral Ballroom del hotel Fiesta Americana Coral Beach Cancún, ubicado en bulevar Kukulcán kilómetro 9.5, lote 6, zona hotelera, Cancún, Quintana Roo, domicilio señalado por el Consejo de Administración de tal persona moral para ese efecto, conforme el artículo 28o. del estatuto social, a las 16:00 horas del día 6 de mayo de 2005, para tratar los asuntos contenidos en el siguiente:

**ORDEN DEL DIA**

- a) Nombramiento de escrutadores, certificación de quórum e instalación de la Asamblea.
- b) Informe del Consejo de Administración sobre su actuación durante el ejercicio anterior.
- c) Rendición de cuentas del propio Consejo.
- d) Balance del ejercicio.
- e) Informe del comisario sobre dichas cuentas y balance.
- f) Elección de los miembros del Consejo de Administración a que se refiere el artículo 57 en su inciso a) y último párrafo del mismo.
- g) Elección de los miembros que integrarán la Comisión de Conciliación de Intereses en Pugna, que durarán en su cargo un año.
- h) Actualización de estatutos sociales para incluir las reformas aprobadas con anterioridad.
- i) Acuerdos contenidos sobre los puntos precedentes.
- j) Toma de posesión de los funcionarios electos.
- k) Asuntos generales que determine el Consejo a solicitud de los miembros.
- l) Nombramiento del delegado de la Asamblea para el cumplimiento a los acuerdos que ella apruebe.

México, D.F., a 18 de abril de 2005.

Presidente del Consejo de Administración

**Lic. Francisco Aparicio Varela**

Rúbrica.

(R.- 210982)

**Estados Unidos Mexicanos**

**Secretaría de Comunicaciones y Transportes**  
**Centro SCT Chiapas**  
**Dirección General**  
**Subdirección de Obras**  
**Residencia General de Carrts. Alimentadoras**  
**Tapachula**  
**SCT.707.1.35B-305/2005**

EDICTO

Ing. José Antonio Escobar Alvarado  
 Representante Común de Grupo Integrado por Constructora Escobar, S.A. de C.V. e Ing. José Manuel Choy Espinosa

1 Av. Poniente Norte número 29 interior 1  
 Col. Centro, Comitán de Domínguez, Chiapas.

Me refiero al contrato de Obra Pública a Precios Unitarios y Tiempo Determinado número 4-G-CF-A-576-W-0-4 de fecha 15 de junio de 2004, que celebraron grupo integrado por Constructora Escobar, S.A. de C.V. e ingeniero José Manuel Choy Espinosa y la Secretaría de Comunicaciones y Transportes a través del Centro SCT Chiapas, mismo que amparo los trabajos consistentes en Construcción de Terracerías de drenaje, pavimento y señalamiento para la modernización del kilómetro 0+000 al 8+000 camino: López Mateos-El Higuero, Municipio de Mapastepec, en el Estado de Chiapas, por un monto de \$10,079,394.93 (diez millones setenta y nueve mil trescientos noventa y cuatro pesos 93/100 M.N.) con IVA con periodo de ejecución del 25 de junio al 10 de diciembre de 2004; al respecto manifiesto:

En términos del artículo 37 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativa se realizó notificación por edictos publicado en el **Diario Oficial de la Federación** y el periódico "El Economista" los días lunes 7, martes 8 y miércoles 9 del mes de marzo de este año, del oficio número SCT.707.1.35B-0065/2005 mediante el cual se comunica el inicio del procedimiento de rescisión administrativa del Contrato de Obra Pública a Precios Unitarios y Tiempo Determinado número 4-G-CF-A-576-W-0-4; por lo anterior y de conformidad a lo estipulado en la cláusula décima quinta del contrato de referencia, artículo 62 fracción IV primer párrafo de la Ley de Obras Públicas y Servicios Relacionados con las Mismas; se le cita para el día 29 de abril del año en curso a las 10:00 horas, para que comparezca en forma personal o por conducto de su representante debidamente facultado, en el kilómetro 0+000 camino López Mateos-El Higuero, Municipio de Mapastepec, en el Estado de Chiapas; ante el ingeniero Edgar Recinos Garay, residente de obra, con el objeto de tomar posesión de los trabajos ejecutados y hacerse cargo del inmueble respectivo, por parte de esta dependencia del Ejecutivo Federal, levantándose acta circunstanciada del estado en que se encuentra la obra, la referida acta se formulará con o sin presencia y los datos que en ella se consignen tendrán validez legal para los efectos que determine la dependencia.

Atentamente  
 Sufragio Efectivo. No Reelección.  
 Tuxtla Gutiérrez, Chis., a 11 de abril de 2005.  
 El Director General  
**Ing. Ernesto Jáuregui Asomoza**  
 Rúbrica.

(R.- 210904)

**RAFIL CONSTRUCCION, S.A. DE C.V.**

BALANCE FINAL DE LIQUIDACION  
 AL 30 DE OCTUBRE DE 2004

<b>Activo</b>	
Efectivo en caja	\$0
<b>Pasivo</b>	
<b>Capital</b>	\$0

México, D.F., a 11 de abril de 2005.

Liquidador

**Rodolfo Cruz Sánchez**

Rúbrica.

(R.- 210661)

CONTINENTAL DJC, S.A. DE C.V.

**SINODI ABASTECEDORA, S.A. DE C.V.**

BALANCE FINAL DE LIQUIDACION  
 AL 30 DE OCTUBRE DE 2004

<b>Activo</b>	
Efectivo en caja	\$0
<b>Pasivo</b>	
<b>Capital</b>	\$0

México, D.F., a 11 de abril de 2005.

Liquidador

**Rodolfo Cruz Sánchez**

Rúbrica.

(R.- 210663)

**CONVOCATORIA**

De acuerdo con lo previsto por el artículo vigésimo segundo de los estatutos sociales de Continental DJC, S.A. de C.V. y conforme con lo previsto en la Ley General de Sociedades Mercantiles, se convoca a los accionistas de dicha sociedad a una Asamblea General Ordinaria de Accionistas, que tendrá verificativo el próximo día 9 de mayo de 2005 a las 9:30 horas, en el domicilio social de la sociedad, ubicado para tal efecto en Campos Elíseos número 345, cuarto piso, colonia Polanco, código postal 11560, México, Distrito Federal, edificio Omega en el despacho denominado Stein Velasco, Hernández de la Rosa, en la sala de juntas chica, para tratar sobre los asuntos contenidos en el siguiente:

**ORDEN DEL DIA**

**I.** Revisión y análisis de los estados financieros de la sociedad por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2003, así como del terminado al 31 de diciembre de 2004. Resoluciones al respecto.

**II.** Análisis sobre movimientos contables, financieros, así como aspectos contractuales de la sociedad. Resoluciones al respecto.

**III.** Análisis sobre operaciones diversas y compra de activos de la sociedad. Resoluciones al respecto.

**IV.** Análisis sobre la formación de diversos fondos de la sociedad. Resoluciones al respecto.

**V.** Nombramiento o ratificación, en su caso, de los miembros del órgano de administración y vigilancia de la sociedad, determinación de sus emolumentos. Resoluciones al respecto.

**VI.** Análisis sobre el otorgamiento y/o revocación de apoderados de la sociedad. Resoluciones al respecto.

**VII.** Designación de delegados que formalicen y den cumplimiento a las resoluciones adoptadas en la presente Asamblea. Resoluciones al respecto.

En los términos de los estatutos sociales de la sociedad, los accionistas podrán hacerse representar a la Asamblea por apoderados mediante carta poder firmada ante dos testigos.

22 de abril de 2005.

Comisario de Continental DJC, S.A. de C.V.

**Francisco Vivas Sánchez**

Rúbrica.

(R.- 211022)

**CONTINENTAL DJC, S.A. DE C.V.****CONVOCATORIA**

De acuerdo con lo previsto por el artículo vigésimo segundo de los estatutos sociales de Continental DJC, S.A. de C.V. y conforme con lo previsto en la Ley General de Sociedades Mercantiles, se convoca a los accionistas de dicha sociedad a una Asamblea General Extraordinaria de Accionistas en segunda convocatoria, que tendrá verificativo el próximo día 9 de mayo de 2005 a las 8:00 horas, en el domicilio social de la sociedad, ubicado para tal efecto en Campos Elíseos número 345, cuarto piso, colonia Polanco, código postal 11560, México, Distrito Federal, edificio Omega en el despacho denominado Stein Velasco, Hernández de la Rosa, en la sala de juntas chica, para tratar sobre los asuntos contenidos en el siguiente:

**ORDEN DEL DIA**

**I.** Revisión y análisis de los estados financieros de la sociedad por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2003, así como del terminado al 31 de diciembre de 2004. Resoluciones al respecto.

**II.** Discusión y aprobación, en su caso, sobre la conveniencia de llevar a cabo un aumento al capital social de la sociedad en su parte variable mediante la capitalización de ciertas cuentas reflejadas en los estados financieros. Resoluciones al respecto.

**III.** Análisis sobre movimientos contables, financieros, así como aspectos contractuales de la sociedad. Resoluciones al respecto.

**IV.** Análisis sobre operaciones diversas y compra de activos de la sociedad. Resoluciones al respecto.

**V.** Análisis sobre la formación de diversos fondos de la sociedad. Resoluciones al respecto.

**VI.** Nombramiento o ratificación, en su caso, de los miembros del órgano de administración y vigilancia de la sociedad. Resoluciones al respecto.

**VII.** Análisis sobre el otorgamiento y/o revocación de apoderados de la sociedad. Resoluciones al respecto.

**VIII.** Designación de delegados que formalicen y den cumplimiento a las resoluciones adoptadas en la presente Asamblea. Resoluciones al respecto.

En los términos de los estatutos sociales de la sociedad, los accionistas podrán hacerse representar a la Asamblea por apoderados mediante carta poder firmada ante dos testigos.

22 de abril de 2005.

Comisario de Continental DJC, S.A. de C.V.

**Francisco Vivas Sánchez**

Rúbrica.

(R.- 211026)

**MELETO RCHEZZA, S.A. DE C.V.**

## BALANCE FINAL DE LIQUIDACION AL 11 DE ABRIL DE 2005

<b>Activo</b>	<u>\$0.00</u>
Suma el activo	<u>\$0.00</u>
<b>Pasivo</b>	<u>\$0.00</u>
Suma el pasivo	<u>\$0.00</u>
<b>Capital</b>	<u>\$0.00</u>
Suma de pasivo y capital	<u>\$0.00</u>
Liquidación por acción	<u>\$0.00</u>

México, D.F., a 14 de abril de 2005.

Liquidador

**C.P. Salvador Serafín Maya**

Rúbrica.

**(R.- 210806)**

## INMOBILIARIA FLESINGA, S.A. DE C.V.

## BALANCE

En cumplimiento del artículo 247 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, y de los acuerdos adoptados en la asamblea general extraordinaria de accionistas de la sociedad Inmobiliaria Flesinga, S.A. de C.V., de fecha 31 de diciembre de 2003, se procede a publicar por primera vez el balance final de liquidación de la sociedad, el cual reza a la letra lo siguiente (cifras históricas):

Total activo	<u>\$ 0.00</u>
<b>Pasivo</b>	
Accionistas cuenta de liquidación	\$ 516,079.00
Total pasivo	<u>\$ 516,079.00</u>
Capital contable	
Capital social	\$ 17,500.00
Pérdida en liquidación	\$(533,579.00)
Total capital contable	<u>\$(516,079.00)</u>

México, D.F., a 15 de abril de 2005.

Liquidador de la Sociedad Inmobiliaria Flesinga, S.A. de C.V.

**Eduardo Mendiola Salinas**

Rúbrica.

**(R.- 210942)**

## INMOBILIARIA TILBURGO, S.A. DE C.V.

## BALANCE

En cumplimiento del artículo 247 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, y de los acuerdos adoptados en la asamblea general extraordinaria de accionistas de la sociedad Inmobiliaria Tilburgo, S.A. de C.V., de fecha 31 de diciembre de 2003, se procede a publicar por primera vez el balance final de liquidación de la sociedad, el cual reza a la letra lo siguiente (cifras históricas):

Total activo	<u>\$ 0.00</u>
<b>Pasivo</b>	
Accionistas cuenta de liquidación	\$ 333,924.00
Total pasivo	<u>\$ 333,924.00</u>
Capital contable	
Capital social	\$ 18,500.00
Pérdida en liquidación	\$(352,424.00)
Total capital contable	<u>\$(333,924.00)</u>

México, D.F., a 15 de abril de 2005.

Liquidador de la Sociedad Inmobiliaria Tilburgo, S.A. de C.V.

**Eduardo Mendiola Salinas**

Rúbrica.

**(R.- 210948)**

## AVISO AL PUBLICO

Al público en general se le comunica que las tarifas vigentes son las siguientes:

1/8	de plana	\$ 1,101.00
2/8	de plana	\$ 2,202.00
3/8	de plana	\$ 3,303.00
4/8	de plana	\$ 4,404.00
6/8	de plana	\$ 6,606.00
1	plana	\$ 8,808.00
1 1/2	planas	\$ 13,212.00
2	planas	\$ 17,616.00

Atentamente

**Diario Oficial de la Federación**  
**INMOBILIARIA BREDA, S.A. DE C.V.**

## BALANCE

En cumplimiento del artículo 247 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, y de los acuerdos adoptados en la asamblea general extraordinaria de accionistas de la sociedad Inmobiliaria Breda, S.A. de C.V., de fecha 31 de diciembre de 2003, se procede a publicar por primera vez el balance final de liquidación de la sociedad, el cual reza a la letra lo siguiente (cifras históricas):

Total activo	<u>\$ 0.00</u>
<b>Pasivo</b>	
Accionistas cuenta de liquidación	\$ 105,733.00
Total pasivo	<u>\$ 105,733.00</u>
Capital contable	
Capital social	\$ 5,000.00
Pérdida en liquidación	\$(110,733.00)
Total capital contable	<u>\$(105,733.00)</u>

México, D.F., a 15 de abril de 2005.  
Liquidador de la Sociedad Inmobiliaria Breda, S.A. de C.V.  
**Eduardo Mendiola Salinas**  
Rúbrica.

(R.- 210950)

## INMOBILIARIA NIMEGA, S.A. DE C.V.

## BALANCE

En cumplimiento del artículo 247 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, y de los acuerdos adoptados en la asamblea general extraordinaria de accionistas de la sociedad Inmobiliaria Nimega, S.A. de C.V., de fecha 31 de diciembre de 2003, se procede a publicar por primera vez el balance final de liquidación de la sociedad, el cual reza a la letra lo siguiente (cifras históricas):

Total activo	<u>\$ 0.00</u>
<b>Pasivo</b>	
Accionistas cuenta de liquidación	\$ 596,192.00
Total pasivo	<u>\$ 596,192.00</u>
Capital contable	
Capital social	\$ 43,500.00
Pérdida en liquidación	\$(639,692.00)
Total capital contable	<u>\$(596,192.00)</u>

México, D.F., a 15 de abril de 2005.  
Liquidador de la Sociedad Inmobiliaria Nimega, S.A. de C.V.  
**Eduardo Mendiola Salinas**  
Rúbrica.

(R.- 210952)

## ADMINISTRACION PORTUARIA INTEGRAL DE VERACRUZ, S.A. DE C.V.

La Administración Portuaria Integral de Veracruz, S.A. de C.V., en cumplimiento con la condición trigésima cuarta último párrafo del Título de Concesión publicado en el **Diario Oficial de la Federación** el día 1 de febrero de 1994, otorgada por el Gobierno Federal a través de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes para la Administración Integral del Puerto de Veracruz, Ver., publica los estados financieros dictaminados por el C.P. Félix Gustavo Rojas Salazar con registro 09204 correspondientes al ejercicio 2004.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2004 Y 2003

(pesos)

Activo	2004	2003
Circulante		
Efectivo	\$ 4,364,833	\$ 6,176,464
Inversiones de realización inmediata	281,617,294	287,900,275
	285,982,127	294,076,739
Cuentas por cobrar		
Clientes	6,444,982	5,428,866
Deudores diversos	122,137	968,331
Impuestos por recuperar	72,165,865	1,949,760
	78,732,984	8,346,957
Pagos anticipados	12,218,810	45,035,494
Total activo circulante	376,933,921	347,459,190
Inmuebles, maquinaria y equipo-neto	199,929,593	203,435,884
Total activo	\$576,863,514	\$550,895,074

**Pasivo**

Corto plazo		
Proveedores	1,910,383	3,811,579
Acreedores diversos	2,104,220	1,225,164
Anticipo de clientes	671,819	1,278,255
Impuestos por pagar	18,334,966	41,404,160
Participación de los trabajadores en las utilidades		
	12,544,371	33,741,519
Total pasivo a corto plazo	35,565,759	81,460,677
Largo plazo		
ISR y PTU diferido	4,656,609	6,302,799
Obligaciones laborales	693,586	781,053
Total pasivo	40,915,954	88,544,529
Capital contable		
Capital social	147,732,471	147,732,471
Reserva legal	25,499,411	15,750,771
Resultado de ejercicios anteriores	289,118,663	107,994,076
Resultado del ejercicio	73,597,015	190,873,227
Total capital	535,947,560	462,350,545
Total pasivo y capital contable	\$576,863,514	\$550,895,074

ESTADO DE RESULTADOS POR LOS EJERCICIOS  
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2004 Y 2003  
(pesos)

	<b>2004</b>	<b>2003</b>
Ingresos por servicios	\$704,074,640	\$ 715,647,018
Costo de operación	493,969,197	301,394,547
Utilidad bruta	210,105,443	414,252,471
Gastos de operación		
Gastos de administración	101,019,483	92,999,731
Utilidad de operación	109,085,960	321,252,740
Costo integral de financiamiento	6,718,975	8,179,435
Otros ingresos, netos	4,086,865	6,865,907
	10,805,840	15,045,342
Utilidad antes de impuestos y de la Participación de los Trabajadores en las Utilidades		
	119,891,800	336,298,082
Impuesto Sobre la Renta	33,613,888	111,778,747
Participación de los Trabajadores en las Utilidades	12,680,897	33,646,108
	46,294,785	145,424,855
Utilidad neta	\$73,597,015	\$190,873,227

H. Veracruz, Ver., a 28 de febrero de 2005.

Director General

**Lic. Jorge A. González Olivieri**

Rúbrica.

Gerente de Administración y Finanzas

**C.P. Hilario Contreras Díaz**

Rúbrica.

**(R.- 210993)**

**Caminos y Puentes Federales de Ingresos y Servicios Conexos**  
**Subdirección de Bienes y Servicios**  
**CONVOCATORIA NUMERO CAPUFE-SBYS-GRM-SAI-EDB-LP-01-2005**

En cumplimiento a los artículos 134 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 132 de la Ley General de Bienes Nacionales y a las Bases Generales para la Administración y Baja de Bienes Muebles en Caminos y Puentes Federales de Ingresos y Servicios Conexos, se convoca a las personas físicas y/o morales interesadas en participar en la enajenación mediante licitación pública de un lote de bienes muebles diversos, desechos ferrosos y no ferrosos propiedad de la entidad, de conformidad a lo siguiente:

Lote único que se compone de bienes muebles diversos, desechos ferrosos y no ferrosos

No. de licitación	Costo de las bases más IVA	Fecha límite para adquirir bases	Junta de aclaraciones	Acto de apertura de ofertas	Emisión del Fallo
CAPUFE-SBYS-GRM-SAI-EDB-LP-01/2005	\$1,000.00	27/04/2005	28/08/2005 12:00 Hrs.	4/05/2005 11:00 Hrs.	9/05/2005 11:00 Hrs.

Concepto	Descripción	Unidad de medida	Cantidad	Valor para venta.
1	Bienes muebles diversos	Unidad	14,367	
2	Desechos ferrosos y no ferrosos	kilogramo	379,257	
				\$5'300,395.68

Los bienes muebles diversos y los desechos existentes se podrán verificar físicamente por los interesados, previa autorización que emita el Titular de la Subgerencia de Almacenes e Inventarios, en las instalaciones que se señalan en el anexo 2 de las bases de licitación los días 22, 25, 26 y 27 de abril de 2005, de 9:00 a 14:00 horas, en tanto que los desechos que se generen posteriormente se podrán verificar en los centros, de conformidad a lo establecido en bases.

Los bienes y desechos que se licitarán, son ofrecidos en venta en un solo lote, en el lugar de ubicación de los mismos y en las condiciones en que se encuentren, por lo que no se extenderá garantía alguna.

Las bases podrán ser consultadas por los interesados de 9:00 a 14:00 horas, en días hábiles, del 21 al 27 de abril de 2005, en días y horas hábiles, en la Subgerencia de Almacenes e Inventarios, ubicada en el kilómetro 24.5 del Ramal Ceylán Vallejo, colonia Tequesquináhuac, Tlalnepantla, Estado de México, así como en la página de Internet del Organismo ([www.capufe.gob.mx](http://www.capufe.gob.mx)).

Forma de pago de las bases será a través del Banco HSBC, a favor de Caminos y Puentes Federales de Ingresos y Servicios Conexos a la cuenta 0185-02900-7. Los interesados en participar previo el pago de las bases, podrán recoger las mismas entregando la ficha de depósito con sello original del banco, de 9:00 a 14:00 horas, en días hábiles, en el domicilio descrito con antelación, del 21 al 27 de abril de 2005 o en su caso obtenerlas a través de la página de Internet del Organismo, para lo cual deberán de entregar el documento de pago al momento de registrarse para participar en la licitación.

Los eventos de la presente licitación se llevarán a cabo en la sala de usos múltiples de la Subgerencia de Almacenes e Inventarios, sita en el kilómetro 24.5 del Ramal Ceylán Vallejo, colonia Tequesquináhuac, Tlalnepantla, Estado de México.

La garantía de sostenimiento de los oferentes participantes será mediante cheque certificado o de caja, expedido por una institución bancaria, a elección del participante; a favor de Caminos y Puentes Federales de Ingresos y Servicios Conexos, por un monto equivalente al 10% del precio de venta del total del lote que se enajena, sin incluir el Impuesto al Valor Agregado.

El pago del importe de los bienes muebles diversos y desechos existentes se efectuará a más tardar dentro de los 5 días hábiles, contados a partir del día siguiente a la comunicación del fallo, en tanto que para los bienes muebles en calidad de desecho que se generen posteriormente será a más tardar al día siguiente a aquel en que se entregue la orden de retiro correspondiente.

El retiro de los bienes muebles y desechos existentes, así como de los desechos que se generen con posterioridad, se realizará por parte del adjudicatario ganador o su representante legal de conformidad a lo establecido en las bases de la licitación, una vez que haya liquidado el importe total de los mismos.

En caso de que no se logre la venta de los bienes muebles y desechos, se procederá a su subasta, siendo postura legal en primera almoneda las dos terceras partes del valor para venta considerado para la licitación y un 10% menos en segunda almoneda.

Cuernavaca, Mor., a 21 de abril de 2005.

Subgerente de Almacenes e Inventarios

**Profr. Pedro V. Ortiz García**

Rúbrica.

**(R.- 211024)**

**Secretaría de Comunicaciones y Transportes**  
**Administración Portuaria Integral de Veracruz, S.A. de C.V.**  
**PROGRAMA MAESTRO DE DESARROLLO DEL PUERTO DE VERACRUZ 2000-2010 MODIFICACION 2005**  
**(RESUMEN EJECUTIVO)**

**Prólogo.**

El presente documento establece las modificaciones y adiciones del Programa Maestro de Desarrollo del Puerto de Veracruz 2000-2010, autorizado por la Dirección General de Puertos con fecha 2 de octubre de 2000 mediante oficio 115.1714/00.

En virtud de que el actual Programa Maestro de Desarrollo considera como actividades estratégicas el optimizar la infraestructura actual, se definieron en la presente modificación los proyectos que permitirán al puerto de Veracruz cumplir con sus objetivos a corto plazo, definiéndose para ellos una serie de estudios y análisis que soportan la viabilidad técnica, económica, financiera, jurídica y ecológica de cada uno de ellos.

Así mismo, y como consecuencia de los cambios que se han presentado en el entorno de la gestión portuaria, es necesario adecuar los compromisos que como puerto se tienen para satisfacer la demanda de servicios con calidad y seguridad que demandan los usuarios de los puertos en nuestros días, razón por la cual se requiere incluir en el Programa Maestro las acciones, metas y actividades que serán necesario desarrollar para implantar y mantener la certificación en sistemas de gestión de calidad y ambiental, así como el garantizar la seguridad y protección de los buques e instalaciones portuarias.

En el presente documento, se incorporan todos y cada uno de los proyectos de infraestructura, de seguridad, de gestión administrativa, y tecnología que tiene el puerto previstos para garantizar la eficiente y segura operación del puerto para los próximos seis años, razón por la cual este documento complementa al Programa Maestro de Desarrollo del Puerto de Veracruz y sólo en algunos casos sustituye conceptos y/o proyectos previstos en el documento original, por lo cual se deberán considerar como líneas estratégicas del puerto lo establecido en el presente documento y en el Programa Maestro de Desarrollo 2000-2010 autorizado, debiéndose atender con toda precisión cada uno de los proyectos en los Documentos de Planeación de Programas y Proyectos de Inversión, Programas Operativos Anuales correspondientes y en las Reglas de Operación del Puerto de Veracruz.

**Justificación.**

Con fundamento en lo establecido en el artículo 41 de la Ley de Puertos y 39 de su Reglamento y atendiendo al oficio número 115.961.05 de fecha 8 de marzo del 2005 mediante el cual se autoriza por parte de la Dirección General de Puertos la modificación del Programa Maestro de Desarrollo del Puerto de Veracruz 2000-2010, se publica el presente resumen ejecutivo para los efectos legales correspondientes, quedando a disposición para consulta el documento completo en la página Web de la Administración Portuaria Integral de Veracruz, S.A. de C.V. [www.apiver.com](http://www.apiver.com)

**Análisis del entorno de negocios del Puerto de Veracruz y su área de influencia.**

Participación en el movimiento de carga nacional.

A nivel nacional, Veracruz es uno de los principales puertos del país por donde se mueven las mercancías del comercio exterior con alto valor comercial sin incluir el manejo de petróleo. Considerando el movimiento registrado en los puertos comerciales durante 2004 en tonelaje y número de buques (sin incluir petróleo), Veracruz participa con el 21.5% y 12.4%, respectivamente, a nivel nacional, el 43.3% del tonelaje entre los puertos del Golfo de México y Mar Caribe. En el movimiento de carga en tráfico de altura, a nivel nacional Veracruz participa con el 26.3% y con el 47.3% en los puertos del Golfo y Mar Caribe, así como el 30.7% en las importaciones y 16.6% en las exportaciones nacionales efectuadas por los puertos de México, destacando principalmente en importación el maíz, trigo, sorgo, fertilizantes y chatarra, así como en exportación el movimiento de autos.

El total de la carga a nivel nacional de los puertos comerciales corresponde al 81.5% a tráfico de altura y 18.5% a cabotaje, correspondiente el total de la carga manejada por el puerto de Veracruz durante el 2004 a tráfico de altura.

**Carga contenerizada**

En 2004 el movimiento de contenedores representó un volumen total de 14.5 millones de toneladas en todos los puertos del país. Este mercado representa el 21.1% del volumen total de carga manejada a nivel nacional, sin incluir petróleo. La participación de Veracruz es del 29.5% con respecto al total de puertos nacionales y del 56.1% en relación a los puertos del Golfo de México.

Entre 1993 y 2004 Veracruz ha tenido una tasa media de crecimiento anual en el movimiento de carga contenerizada es del 9.8%, la tasa media de crecimiento anual de tráfico de altura a nivel nacional es de 10.4%, y en el Golfo de México de 7.75%.

Si tomamos la tasa media de crecimiento de esta carga por Veracruz desde 1989 el porcentaje alcanza un 13.5 %, cifra que, aunque no resulta representativa de la situación actual del movimiento de contenedores, indica el ritmo de contenerización que ha tenido el país en la última década y del desvío de tráfico de cargas contenerizadas que anteriormente se manejaban por carretera y ahora se transportan por barco.

**Carga general**

En 2004 el movimiento de carga general representó un volumen total de 14.6 millones de toneladas en todos los puertos del país. Este mercado representa el 18.9% del volumen total de carga manejada a nivel nacional sin incluir petróleo. La participación de Veracruz es del 15.5% con respecto al total de puertos nacionales y del 38.1% en relación a los puertos del Golfo de México.

Entre 1993 y 2004 Veracruz ha tenido una tasa media de crecimiento anual del 6.2% en el tráfico de altura, la cual se ubica ligeramente abajo de la nacional siendo ésta del 7.3% y la del Golfo de México de 6.7%.

**Granel agrícola**

En 2004 el mercado de granel agrícola representó un volumen total de 9.3 millones de toneladas en todos los puertos del país. Este mercado representa el 16.7% del volumen total de carga manejada a nivel nacional, sin incluir petróleo. La participación de Veracruz es del 57.4% con respecto al total de puertos nacionales y del 61.1% en relación a los puertos del Golfo de México.

El tráfico de altura entre 1993 y 2004 Veracruz ha tenido una tasa media de crecimiento anual del 9.6%, que es la más alta contra cualquier parámetro de comparación. La tasa media de crecimiento anual nacional de 7.0%, y en el Golfo de 8.7%.

**Granel mineral**

En 2004 el mercado de granel mineral representó un volumen total de 24.7 millones de toneladas en todos los puertos del país. Este mercado representa el 38.4% del volumen total de carga manejada a nivel nacional, sin incluir petróleo. La participación de Veracruz es del 8.1% con respecto al total de puertos nacionales y del 31.7% en relación a los puertos del Golfo de México.

Entre 1993 y 2004 Veracruz ha tenido una tasa media de crecimiento anual del 17.7%. La tasa media de crecimiento anual de tráfico de altura a nivel nacional es de 14.3%, y en el Golfo de México de 11.9%.

**Fluidos**

En 2004 el mercado de fluidos representó un volumen total de 5.3 millones de toneladas en todos los puertos del país. Este mercado representa el 7.7% del volumen total de carga manejada nacionalmente, sin incluir petróleo. La participación de Veracruz es del 17.8% con respecto al total de puertos nacionales y de 18.0% en relación a los puertos del Golfo de México.

Entre 1993 y 2004 Veracruz ha tenido una tasa media de crecimiento anual del 3.7%, siendo que la media nacional que es de 5.9%. La tasa media de crecimiento en el Golfo de México por el periodo es de 6.6%.

**Objetivos estratégicos.****Pronósticos de carga (escenario conservador)**

Tipo de carga	2005	2006	2007	2008	2009	2010	TMCA 94-10 %	TMCA 00-10 %
General	2,367,426	2,434,383	2,537,611	2,640,840	2,744,068	2,847,296	5.3	3.7
Contenerizada Term. Esp.	4,666,803	4,973,953	5,175,135	5,376,318	5,577,501	5,778,683	6.9	3.5
Contenerizada no Esp.	855,030	926,474	942,548	958,622	974,697	990,771	4.6	-0.1
Granel agrícola	5,915,842	6,213,155	6,349,651	6,486,148	6,622,644	6,759,141	7.7	2.0
Granel mineral	2,756,892	2,874,217	3,100,500	3,326,784	3,553,067	3,779,350	14.8	11.0
Fluidos	988,334	974,404	993,669	1,012,934	1,032,199	1,051,465	2.4	1.84
Total (toneladas)	17,550,327	18,396,586	19,099,114	19,801,646	20,504,176	21,206,706	7.3	3.7

**Pronósticos de buques (escenario conservador)**

Tipo de carga	2005	2006	2007	2008	2009	2010	TMCA 94-10	TMCA 00-10
General	533	540	508	486	465	440	0.2	-2.2
Contenerizada Esp.	366	341	329	327	321	319	3.6	-2.1

Contenerizada no Esp.	186	171	168	162	154	151	-4.4	-6.1
Granel agrícola	192	172	155	143	137	129	0.7	-4.9
Granel mineral	160	198	270	365	459	710	19.9	23.2
Fluidos	137	128	123	120	119	118	-2.3	-2.1
<b>Total (No. de buques)</b>	<b>1,574</b>	<b>1,550</b>	<b>1,553</b>	<b>1,603</b>	<b>1,655</b>	<b>1,867</b>	<b>2.6</b>	<b>1.1</b>

**PLAN ESTRATEGICO DE DESARROLLO DEL PUERTO DE VERACRUZ**  
ACTIVIDADES ESTRATEGICAS

**Indicadores de productividad por tipo de carga**

Tipo de carga	T/H/G	PROM/Gancho	T/H/B/M
<b>Contenedores</b>			
Terminal especializada	37 *	2	75 *
Terminal polivalente	20 *	2	40 *
Muelle convencional	8 *	2	16 *
<b>Granel agrícola</b>			
Terminal especializada	250	2	500
Muelle convencional	95	2	190
<b>Carga general</b>			
Terminal polivalente	100	2	250
Muelle convencional	50	2	100
<b>Fluidos</b>			
Terminal especializada	290	1	290
<b>Granel mineral</b>			
Pesado	210	2	500
Ligero	75	2	150
<b>Autos</b>	100 **	1	100 **

\* Cajas \*\* Unidades

**Análisis del número de prestadores de servicios portuarios**

Servicio	Total de prestadores de servicios		Observaciones
	(Potencial)	(Actual)	
Terminal de usos múltiples	1	0	Concurso
Terminal especializada de contenedores	2	1	Concurso
Terminal especializada de granel agrícola	4	3	Concurso hasta manejar 8 millones de toneladas de granel
Terminal especializada de fluidos	1	1	Sustitución de Concesión SCT
Terminal especializada de granel mineral	1	1	Sustitución de Concesión SCT
Instalación especializada para fluidos	2	2	Demanda cubierta por Sust. de Concesión SCT
Instalación especializada de automóviles	2	1	Concurso
Instalación especializada de granel mineral	1	0	Concurso
Instalación especializada de carga general y bobinas de acero	1	0	Concurso
Maniobras de carga descarga	3	3	Demanda cubierta por Sust. de Permiso SCT

Amarre	2	1	Libre entrada
Lanchaje	2	2	Demanda cubierta
Pilotaje	*	0	Libre entrada
Remolque	2	2	Demanda cubierta por Sust. de Permiso SCT y Concurso
Avituallamiento de buques	*	5	Libre entrada
Almacenado, llenado, vaciado y despacho de contenedores	3	3	Demanda cubierta
Recolección de aguas de sentina y residuos peligrosos a buques	*	2	Libre entrada
Recolección de basura a buques	*	2	Libre entrada
Reparación a flote	*	4	Libre entrada
Reparación de contenedores	2	2	Demanda cubierta por Concurso
Reparación y mantenimiento a equipos de ferrocarril	*	3	Libre entrada
Reparación y mantenimiento a equipos de radiocomunicaciones de buques.	*	1	Libre entrada
Servicios de inspección, certificación, peritaje y ajustes de embarcaciones, carga y embalajes.	*	1	Libre entrada
Servicio de apoyo de radiocomunicación	1	1	Libre entrada
Suministro de agua a buques	*	3	Libre entrada
Suministro de lubricante a buques	*	1	Libre entrada
Telefonía pública	2	2	Demanda cubierta
Básculas	1	1	Demanda cubierta por Sust. de Concesión SCT
Bodegas para mercancías peligrosas	1	1	Concurso (Actualmente servicio a cargo de APIVER)
Centro de negocios y capacitación	1	1	Libre entrada
Centro regulador de servicio público federal	1	0	Concurso
Comedores industriales	1	0	Concurso
Estación de servicios de gasolinería	2	2	Demanda cubierta por Sust. de Permiso SCT y Concurso
Suministro de combustible a buques	2	1	Concurso
Fumigación de buques	*	5	Libre entrada
Incinerador	1	1	Concurso (Actualmente servicio a cargo de APIVER)
Astillero	1	1	Demanda cubierta

#### Contratos de Cesión Parcial de Derechos y Obligaciones en el puerto

Nombre o razón social	Registro	Sup. m <sup>2</sup>	Adjudicación
Cementos Apasco, S.A. de C.V.	APIVER01-005/95	6,395.71	Sust. Concesión SCT
Grupo Industrial Astro, S.A. de C.V.	APIVER01-017/96.M1	18,000.00	Sust. Concesión SCT
Grupo Industrial Astro, S.A. de C.V.	APIVER01-022/99	11,091.80	Concurso
Cargill de México, S.A. de C.V.	APIVER01-011/95 M2. C.DER-1	37,233.84	Sust. Concesión SCT
Corporación Integral de Comercio Exterior, S.A. de C.V.	APIVER01-018/98M.3	114,000.00	Sust. Permiso SCT

CIF Almacenes y Servicios, S.A. de C.V.	APIVER01-021/99M.3	11,822.15	Concurso
Club de Yates de Veracruz, A.C.	En proceso de registro ante la Dirección General de Puertos	10,200.00	Sust. Concesión SCT
Corporación Portuaria de Veracruz, S.A. de C.V.	APIVER01-025/99.M2 Convenio modificatorio en proceso de registro ante la Dirección General de Puertos	49,872.94	Sust. Permiso SCT
Fire Late, S.A. de C.V.	APIVER01-002/94.P1	1,092.00	Sust. Concesión SCT
Fire Late, S.A. de C.V.	APIVER01-003/94M.1	888.60	Sust. Concesión SCT
Almacenadora Golmex, S.A. de C.V.	APIVER01-023/99.M1	37,429.18	Concurso
Internacional de Contenedores Asociados de Veracruz, S.A. de C.V.	APIVER01-006/95.M3	414,115.13	Concurso
Operadora de Estaciones del Golfo, S.A. de C.V.	APIVER01-026/02 C-DER.1 APIVER01-026/02. M1	6,444.04	Concurso
Petróleos Mexicanos, Refinación.	APIVER01-024/99 Convenio modificatorio al contrato de Cesión Parcial de Derechos en proceso de registro ante la Dirección General de Puertos	81,074.20	Sust. Concesión SCT
Reparación Integral de Contenedores, S.A. de C.V.	APIVER01-009/95, APIVER01-009/95.M1 APIVER01-009/95.m <sup>2</sup> Convenio modificatorio en proceso de registro ante la Dirección General de Puertos	18,197.70	Concurso
Terminales de Cargas Especializadas, S.A. de C.V.	APIVER01-013/96M.3	40,030.89	Concurso
Terminal Marítima de Veracruz, S.A. de C.V.	APIVER01-004/95M.2	3,940.35	Sust. Concesión SCT
TMM Logistics, S.A. de C.V.	APIVER01-010/95M.2	14,855.10	Concurso
SSA México, S.A. de C.V.	APIVER01-019/98 C.DER. 2 Convenio de permuta de áreas y Convenio de cambio de denominación en proceso de registro ante la Dirección General de Puertos	90,764.49	Sust. Permiso SCT
SSA México, S.A. de C.V.	APIVER01-020/98 C.DER.2 Convenio de permuta de áreas y Convenio de cambio de denominación en proceso de registro ante la Dirección General de Puertos	2,962.27	Concurso
SSA México, S.A. de C.V.	APIVER01-014/96M.1 C.DER-2 Convenio de permuta de áreas y Convenio de cambio de denominación en proceso de registro ante la Dirección General de Puertos	8,547.04	Sust. Concesión SCT
Talleres Navales del Golfo, S.A. de C.V.	APIVER01-001/94	345,275.77	Sust. Concesión SCT
Vopak Terminals México, S.A. de C.V.	APIVER01-008/95	31,998.85	Sust. Concesión SCT
Vopak Terminals, S.A. de C.V.	APIVER01-015/96M.1 C.DER-1	24,193.82	Sust. Concesión SCT
Terminal Marítima Especializada, S.A. de C.V.	APIVER01-012/96	8,399.99	Sust. Concesión SCT
Vopak Terminals, S.A. de C.V.	APIVER01-016/96M.1 C.DER-1	2,500.00	Sust. Concesión SCT

**Capacidad de servicio del puerto.**

Tipo de carga	Tráfico 2003	Capacidad actual (toneladas)	Capacidad de servicio proyectada					Año de saturación (escenario conservador)
			Total anual	% ocupación de muelle	Descarga diaria (1a. maniobra)	Estática de almacenamiento (2a. maniobra)	Desalojo diario (3a. maniobra)	
General	2'005,911 tons.	1,504,636	2'743,200 Tons.	70	10,800 tons.	200,000 tons.	6,800 Tons.	2021
Autos	482,000 unidades 578,400 Tons.	700,000	1'848,600 Tons. (1,422,000 unidades)	65	6,000 unidades	18,000 unidades	3,000 unidades	2021
Contenerizada	571,867 Teus 4'648,930 Tons.	7,210,815	1'045,808 Teus 10'458,084 Tons.	50	3,660 cajas	35,323 Teus	5,016 Teus	2016
Granel agrícola	6'081,880 Tons.	7,330,938	12'854,880 Tons.	65	54,240 Tons.	400,000 Tons.	48,205 Tons.	2018
Granel mineral	2'129,890 Tons.	1,553,931	4'322,880 Tons.	65	18,240 Tons.	196,000 Tons.	13,680 Tons.	2009
Fluidos	810,864 Tons.	1,444,580	1'781,760 Tons.	70	6,960 Tons.	170,600 m <sup>3</sup>	9,500 Tons.	Después del 2030
<b>Total</b>	<b>16'255,875 Tons.</b>	<b>19,744,900</b>	<b>34'009,404 Tons.</b>					

Expansión de las instalaciones a corto plazo.

**Inversiones en infraestructura portuaria.**

Como podrá observarse, las inversiones indicadas en la tabla siguiente corresponde a obras por parte de la APIVER en el puerto actual para la optimización de la línea de atraque, así como otras inversiones para el mejoramiento, modernización y expansión en la infraestructura portuaria existente y que habrán de desarrollarse durante el periodo 2004-2010, así como también el desarrollo de una zona de actividades logísticas y un puerto seco, incluyendo inversiones a cargo de Apiver, de los inversionistas privados y del Gobierno Federal, lo que reprograman a un mediano plazo a las consideradas para la ampliación del Puerto; es decir, del año 2010 en adelante, y que destacan por su importancia las siguientes:

**Programa de inversiones a cargo de la Administración Portuaria Integral de Veracruz, S.A. de C.V., 2004-2010**  
(cifras en millones de pesos)

Programa o proyecto de inversión		Costo total									VPN	TIR
			2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010		
<b>Proyectos de inversión en obra pública</b>		3,369.4	82.2	266.2	326.3	356.6	344.8	370.1	378.3	1,244.5		
1	Boulevard Urbano kilómetro 13.5	156.1		30.0	83.1	43.0					9.37	12.59
2	Reestructuración del muelle fiscal 1	47.6		28.0	19.6						48.97	18.90
3	Rehabilitación Integral del muelle 2 y malecones adyacentes	67.9				67.9					1.47	12.25
4	Construcción de muelles en el puerto actual	59.4		40.0	19.4						19.59	14.40
5	Construcción de servicios comunes en área de nombramientos	24.5		10.0			14.5				3.05	13.98
6	Ampliación de red ferroviaria en el recinto portuario	251.4	15.0	15.0	9.8					211.6	*	*
7	Instalaciones eléctricas, hidráulicas y sanitarias	27.8	4.6	6.8			6.4	10.0			3.89	14.71

8	Rehabilitación en áreas administrativas	25.3	10.9	14.4								CAE=6.7	
9	Construcción de instalaciones para la recepción de desechos	7.0	2.0	5.0								CAE=3.4	
10	Ampliación y modernización del Boulevard Avila Camacho	26.0		26.0								CAE=6.9	
11	Reestructuración de malecones interiores	66.0	5.5	26.0	34.4							55.16	18.20
12	Demolición de antigua escollera norte	10.2	7.2	3.0								2.20	15.90
13	Pavimentación en manzana 1	18.5	8.1	10.4								43.79	21.87
14	Nuevo señalamiento marítimo en el puerto de Veracruz	4.3	1.4	2.9								CAE=1.0	
15	Tablestacado de San Juan de Ulúa	25.0	5.4	14.1			5.5					CAE=3.5	
16	Adecuación de vialidades existentes	48.2	5.0	25.6	17.4							7.60	14.15
17	Centro de maricultura	6.2					6.2					CAE= 3.0	
18	Edificio para el control de accesos	7.2					7.2					CAE= 1.8	
19	Adelgazamiento del muelle 6	222.7			50.0	172.7						27.07	13.2
20	Prolongación del muelle de contenedores	22.0			22.0							6.17	14.9
21	Prolongación del muelle de la "T"	8.0			8.0							1.72	14.0
22	Dragado de construcción en dársena, canales y muelles	176.7			56.2	61.0	59.5					58.89	16.1
23	Desarrollo de la Zona de Actividades Logísticas	700.0					10.0	67.1	61.8	560.9		72.38	13.7
24	Prolongación del muelle de la TUM	5.0				5.0						*	*
25	Reforzamiento del muelle 4	100.0					100.0					*	*
26	Construcción de edificio de autoridades en el muelle turístico	5.0					5.0					*	*
27	Instalaciones eléctricas e hidráulicas en el muelle en espigón	3.0					3.0					*	*
28	Paso a desnivel del camino escénico a San Juan de Ulúa	27.0					27.0					*	*
29	Construcción de una planta de tratamiento	150.0					85.0	65.0				*	*
30	Construcción de una red contra incendios	8.0					8.0					*	*
31	Desarrollo de un puerto seco	1,000.0						220.0	308.0	472.0		*	*
32	Estudios de factibilidad	62.7	16.5	9.0	6.1	7.0	7.5	8.0	8.5			CAE= 7.9	
Programa de adquisición de bienes muebles e inmuebles		38.5	166.3	84.6	38.5	25.0	48.9	40.0	47.0	84.6			

33	Programa de adquisición de bienes muebles e inmuebles	38.5	166.3	84.6	38.5	25.0	48.9	40.0	47.0	84.6	CAE= 7.2
Total de Programas y Proyectos de Inversión		3,407.9	248.5	350.8	364.8	381.6	393.7	410.1	425.3	1,244.5	

\* El análisis costo beneficio se encuentra en proceso de elaboración.

En cuanto a las inversiones necesarias para los proyectos descritos anteriormente en el plan estratégico de desarrollo, de manera preliminar el desarrollo de la infraestructura básica se estima en 3,407 millones de pesos aproximadamente.

Programa de concursos.

Con la finalidad de dar cumplimiento a los planes de crecimiento del puerto que permitan atender la demanda pronosticada, se realizarán los siguientes concursos:

#### Programa calendarizado de concursos

Programa de Concursos	Estatus del PMD 2000-2010	Periodo de ejecución							
		2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010 en adelante
Concurso de terminal de usos múltiples	Se adiciona								
Concurso de centro regulador del servicio público federal	Reprogramada								
Concurso de comedores industriales	Reprogramada								
Concurso de servicio de suministro de combustible con buque abastecedor y camiones pipa	Reprogramada								
Concurso de instalación especializada de vehículos automotores	Reprogramada								
Concurso de las instalaciones para cruceros y proyecto integral turístico puerto-ciudad	Reprogramada								
Concurso de instalación especializada granel mineral	Se adiciona								
Concurso de terminal granelera agrícola	Se adiciona								
Concurso de instalación especializada de carga general y bobinas de acero	Se adiciona								
Concurso del servicio de almacenaje	Reprogramada								
Concurso de los servicios mecánicos	Cancelada *								
Concurso del servicio de combustible	Realizada								
Concurso de nuevos terrenos en la zona norte	Reprogramada								
Concurso del servicio de suministro de agua potable con buque abastecedor y camiones pipa	Realizada								
Concurso de bodega refrigerada	Cancelada**								
Concurso de zona comercial y turística del museo marítimo del puerto	Cancelada***								
Implementación del programa de desarrollo informático integral del puerto	En proceso								

\* Se integra en el concurso del centro regulador del servicio público federal

\*\* El estudio de mercado determinó que el proyecto no es viable

\*\* Se cambió el giro a centro de negocios del puerto

H. Veracruz, Ver., a 21 de abril de 2005.

Director General

**Lic. Jorge Alejandro González Olivieri**

Rúbrica.

(R.- 210991)

**CONSORCIO ARA, S.A. DE C.V.****DICTAMEN DEL COMISARIO**

A la Asamblea General de Accionistas:

En mi carácter de comisario y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 166 de la Ley General de Sociedades Mercantiles y en los estatutos sociales de Consorcio ARA, S.A. de C.V., rindo a ustedes mi dictamen sobre la veracidad, suficiencia y razonabilidad de la información financiera individual y consolidada que ha presentado a ustedes el H. Consejo de Administración, en relación con la marcha de la sociedad por el año que terminó el 31 de diciembre de 2004.

Al respecto, me permito informarles lo siguiente:

1. La información contable presentada a ustedes por el H. Consejo de Administración de esta sociedad cumple con las políticas y criterios contables y de información establecidos en los estatutos sociales y la legislación particular que le es aplicable a la misma y son adecuados y suficientes para evaluar la posición financiera, contable y administrativa de la propia empresa;

2. Tales políticas y criterios han sido aplicados en forma consistente en la información presentada a ustedes por el H. Consejo de Administración.

Por otra parte, me permito informarles que he asistido a las asambleas de accionistas y juntas del Consejo de Administración a las que he sido convocado y he obtenido de los directores y administradores toda la información sobre las operaciones, documentos y registros que juzgué necesario investigar para rendir el informe contenido en los incisos anteriores.

En mi opinión, los criterios y políticas contables y de información seguidos por la sociedad y considerados por los administradores para preparar la información financiera individual y consolidada presentada por los mismos a esta asamblea, son adecuados, suficientes y se aplicaron en forma consistente con el ejercicio anterior; por lo tanto, la información financiera individual y consolidada presentada por los administradores refleja en forma veraz, suficiente y razonable la situación financiera de Consorcio Ara, S.A. de C.V. al 31 de diciembre de 2004, y los resultados de sus operaciones, las variaciones en su capital contable y los cambios en su situación financiera por el año que terminó en esa fecha, de conformidad con los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en México.

México, D.F., a 18 de marzo de 2005.

Comisario

**C.P. Carlos Hernández Magallanes**

Rúbrica.

**CONSORCIO ARA, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS****DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

*Al Consejo de Administración y accionistas:*

Hemos examinado los balances generales consolidados de Consorcio Ara, S.A. de C.V. y subsidiarias (la Compañía) al 31 de diciembre de 2004 y 2003, 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 en México. 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 Consorcio Ara, S.A. de C.V. y subsidiarias al 31 de diciembre de 2004 y 2003, 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.

14 de marzo de 2005.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.

Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu

**C.P.C. Mario Chavero González**

Rúbrica.

**CONSORCIO ARA, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS**

**BALANCES GENERALES CONSOLIDADOS**

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2004 Y 2003

**(en miles de pesos de poder adquisitivo del 31 de diciembre de 2004)**

<b>Activo</b>	<b>2004</b>	<b>2003</b>
<b>Activo circulante</b>		
Inversiones temporales y efectivo	\$ 1,227,020	\$ 945,959
Clientes-neto	1,372,851	1,336,486
Cuentas por cobrar a asociadas	35,650	21,387
Inventarios	4,620,778	3,956,311
Otros activos	<u>83,608</u>	<u>92,502</u>
Total del activo circulante	7,339,907	6,352,645
Documentos por cobrar a asociadas	106,021	73,370
Terrenos para futuras construcciones	436,991	339,538
Inversión en acciones de compañías asociadas	35,755	9,051
Inmuebles, maquinaria y equipo-neto	<u>510,668</u>	<u>495,922</u>
Total	<u>\$ 8,429,342</u>	<u>\$ 7,270,526</u>
Pasivo y capital contable		
Pasivo circulante		
Proveedores	\$ 266,898	\$ 189,320
Impuestos y gastos acumulados	245,217	193,921
Anticipos de clientes	323,546	301,995
Impuesto Sobre la Renta	71,259	34,313
Participación de los Trabajadores en las Utilidades	<u>1,425</u>	<u>1,261</u>
Total del pasivo circulante	908,345	720,810
Proveedores de terrenos a largo plazo	50,302	-
Obligaciones por contratos de arrendamiento financiero	72,406	75,339
Otros pasivos a largo plazo	14,119	14,119
Impuesto Sobre la Renta diferido	<u>1,637,069</u>	<u>1,665,907</u>
Total del pasivo	<u>2,682,241</u>	<u>2,476,175</u>

Compromisos

**Capital contable**

Capital social	954,759	954,224
Prima en suscripción de acciones	508,973	508,973
Reserva para la adquisición de acciones propias	89,060	78,659
Prima en recolocación de acciones recompradas	20,747	19,790
Utilidades retenidas	5,215,096	4,205,804
Insuficiencia en la actualización del capital contable	(229,534)	(157,301)
Efecto acumulado de Impuesto Sobre la Renta diferido	<u>(833,838)</u>	<u>(833,838)</u>
Capital contable mayoritario	5,725,263	4,776,311
Interés minoritario en subsidiarias consolidadas	<u>21,838</u>	<u>18,040</u>
Total del capital contable	<u>5,747,101</u>	<u>4,794,351</u>
Total	<u>\$ 8,429,342</u>	<u>\$ 7,270,526</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

**CONSORCIO ARA, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS****ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS**

POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2004 Y 2003

**(en miles de pesos de poder adquisitivo del 31 de diciembre de 2004,****excepto utilidad básica por acción que se expresa en pesos)**

	<b>2004</b>	<b>2003</b>
Ingresos	\$ 5,777,793	\$ 5,072,941
Costos	<u>4,098,561</u>	<u>3,609,566</u>
Utilidad bruta	1,679,232	1,463,375
Gastos generales y de administración	<u>444,641</u>	<u>389,625</u>
Utilidad de operación	<u>1,234,591</u>	<u>1,073,750</u>
Otros ingresos-neto	<u>(3,429)</u>	<u>(76,233)</u>
<b>Costo integral de financiamiento:</b>		
Gasto por intereses	77,297	57,806
Ingreso por intereses	(69,016)	(53,040)
Pérdida por posición monetaria	24,089	15,889
Ganancia cambiaria-neta	<u>(3,538)</u>	<u>(3,965)</u>
	<u>28,832</u>	<u>16,690</u>
Participación en los resultados de compañías asociadas	21,301	-
Utilidad antes de Impuesto Sobre la Renta		
y Participación de los Trabajadores en las Utilidades	1,230,489	1,133,293
Impuesto Sobre la Renta	215,783	379,286
Participación de los Trabajadores en las Utilidades	<u>1,352</u>	<u>1,212</u>
Utilidad neta consolidada	<u>\$ 1,013,354</u>	<u>\$ 752,795</u>
Utilidad neta mayoritaria	\$ 1,009,292	\$ 749,634
Utilidad neta minoritaria	<u>4,062</u>	<u>3,161</u>
Utilidad neta consolidada	<u>\$ 1,013,354</u>	<u>\$ 752,795</u>
Utilidad básica por acción	<u>\$ 3.08</u>	<u>\$ 2.29</u>
Promedio ponderado de acciones en circulación	<u>328,053,974</u>	<u>328,024,499</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

**CONSORCIO ARA, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS**  
**ESTADOS CONSOLIDADOS DE VARIACIONES EN EL CAPITAL CONTABLE**  
**POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2004 Y 2003**  
**(en miles de pesos de poder adquisitivo del 31 de diciembre de 2004)**

	Capital social	Prima en suscripción de acciones	Reserva para la adquisición de acciones propias	Prima en colocación de acciones recompradas	Utilidades retenidas	Insuficiencia en la actualización del capital contable	Efecto acumulado de Impuesto Sobre la Renta diferido	Interés minoritario en subsidiarias consolidadas	Capital contable
Saldos al 1 de enero de 2003	\$ 953,983	\$ 508,973	\$ 82,522	\$ 18,486	\$ 3,456,170	\$ (34,264)	\$ (833,838)	\$ 15,366	\$ 4,167,398
Recolocación de acciones propias	241	-	(3,863)	-	-	-	-	-	(3,622)
Ganancia en colocación de acciones propias-neto	-	-	-	1,304	-	-	-	-	1,304
Utilidad integral	-	-	-	-	749	(12)	-	2,67	62
	-	-	-	-	.634	3,037	-	4	9,271
Saldos al 31 de diciembre de 2003	954,224	508,973	78,659	19,790	4,205,804	(157,301)	(833,838)	18,040	4,794,351
Recolocación de acciones propias	535	-	10,401	-	-	-	-	-	10,936
Ganancia en colocación de acciones propias-neto	-	-	-	957	-	-	-	-	957
Utilidad integral	-	-	-	-	1.0	(72)	-	3,79	94
	-	-	-	-	09,292	233	-	8	0,857
Saldos al 31 de diciembre de 2004	<u>\$ 954,759</u>	<u>\$ 508,973</u>	<u>\$ 89,060</u>	<u>\$ 20,747</u>	<u>\$ 5,215,096</u>	<u>\$ (229,534)</u>	<u>\$ (833,838)</u>	<u>\$ 21,838</u>	<u>\$ 5,747,101</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

**CONSORCIO ARA, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS**  
**ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN LA SITUACION FINANCIERA**  
**POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2004 Y 2003**  
**(en miles de pesos de poder adquisitivo del 31 de diciembre de 2004)**

	<b>2004</b>	<b>2003</b>
Operación		
Utilidad neta consolidada	\$ 1,013,354	\$ 752,795
Más (menos) partidas que no requirieron (generaron) la utilización de recursos		
Depreciación	75,302	62,271
Impuesto Sobre la Renta diferido	(28,838)	240,611
Utilidad en venta de acciones de subsidiaria	-	(8,695)
Participación en los resultados de compañías asociadas	<u>(21,301)</u>	<u>-</u>
	1,038,517	1,046,982
Cambios en activos y pasivos de operación		
(Aumento) disminución en		
Clientes - neto	(36,365)	(160,513)
Cuentas por cobrar a asociadas	(14,263)	(21,386)
Inventarios y terrenos para futuras construcciones	(834,417)	(862,641)
Otros activos	8,894	45,843
Aumento (disminución) en		
Proveedores	127,880	17,139
Impuestos y gastos acumulados	43,928	50,587
Anticipos de clientes	21,551	(22,990)
Impuesto Sobre la Renta	36,946	(5,552)
Participación de los Trabajadores en las Utilidades	<u>164</u>	<u>190</u>
Recursos generados por la operación	<u>392,835</u>	<u>87,659</u>
Financiamiento		
Préstamos de instituciones financieras	700,000	315,570
Obligaciones por contratos de arrendamiento financiero	44,670	66,365
Pagos a instituciones financieras	(700,000)	(316,332)
Pagos de obligaciones de contratos de arrendamiento financiero	(40,235)	(18,045)
Prima en recolocación de acciones propias	<u>11,893</u>	<u>(2,318)</u>
Recursos generados por actividades de financiamiento	<u>16,328</u>	<u>45,240</u>
Inversión		
Inversión en inmuebles, maquinaria y equipo	(90,048)	(195,407)
Documentos por cobrar a asociadas	(32,651)	(73,370)
Inversión en acciones de compañías asociadas	(5,403)	-
Desinversión en subsidiaria y fideicomiso	<u>-</u>	<u>212,049</u>
Recursos utilizados en actividades de inversión	<u>(128,102)</u>	<u>(56,728)</u>
Inversiones temporales y efectivo		
Aumento	281,061	76,171
Saldo al inicio del año	<u>945,959</u>	<u>869,788</u>
Saldo al final del año	<u>\$ 1,227,020</u>	<u>\$ 945,959</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

**CONSORCIO ARA, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2004 Y 2003**  
**(en miles de pesos de poder adquisitivo del 31 de diciembre de 2004)**

**1. Actividades**

Consortio Ara, S.A. de C.V. y subsidiarias (la Compañía), se dedica a la compra de terrenos, el diseño de desarrollos habitacionales tanto de interés social, medio y residencial, y a la construcción, promoción y comercialización de los mismos desarrollos industriales y turísticos, así como al arrendamiento de unicentros y minicentros comerciales.

La Compañía lleva a cabo la construcción de sus desarrollos habitacionales mediante la contratación de servicios de construcción por medio de contratos de obra. Dichos contratos obligan al subcontratista a ejecutar por sí mismo o por medio de terceros la obra convenida de acuerdo a las especificaciones técnicas requeridas por la compañía.

## 2. 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, cuya participación accionaria en su capital social se muestra a continuación. Los saldos y operaciones intercompañías importantes, han sido eliminados en estos estados financieros consolidados.

Grupo o 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%

La compañía constituyó a PDCC con una participación del 99.9% quien a su vez consolida con otras subsidiarias de quienes posee el 99.9% de las acciones. Dichas compañías son: Operadora de Unicentros y Locales Comerciales, S.A. de C.V., Complejo de Comercio las Américas, S.A. de C.V. y Complejo Comercial Ecatepec, S. de R.L. quienes se dedican al arrendamiento de unicentros y minicentros comerciales, de los cuales se planea su construcción desde el inicio de los desarrollos habitacionales. El 11 de noviembre de 2003 PDCC celebró un contrato denominado Framework Agreement en el que se establecen los lineamientos a seguir para llevar a cabo coinversión en futuros proyectos de construcción y operación de centros comerciales.

**Venta de subsidiaria- Con fecha 23 de diciembre de 2003, la Compañía vendió a un tercero el 50% de las partes sociales de su subsidiaria indirecta Centro San Miguel, S. de R.L. (antes Centro San Miguel, S.A. de C.V.). El precio de venta fue de \$7,889, a esa fecha, el capital contable tenía un valor de aproximadamente \$13,254, así mismo se llevó a cabo el reconocimiento de una utilidad diferida por gastos capitalizados antes de la venta por aproximadamente \$13,990 generando una utilidad neta por venta de acciones en subsidiaria de aproximadamente \$8,695 en el estado de resultados en otros ingresos. A partir del 24 de diciembre de 2003, dicha inversión se registra utilizando el método de participación.**

b. Utilidad integral- La utilidad integral que se presenta en los estados de variaciones en el capital contable adjuntos, es la modificación del capital contable durante el ejercicio por conceptos que no son distribuciones a los accionistas o movimientos del capital contribuido; se integra por la utilidad neta del ejercicio más otras partidas que representan una ganancia o pérdida del mismo periodo, 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 2004 y 2003, las otras partidas de utilidad integral están representadas por la insuficiencia en la actualización del capital contable y por el resultado de la inversión de los accionistas minoritarios.

## 3. Resumen de las principales políticas contables

Las políticas contables de la Compañía están de acuerdo con los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en México, los cuales requieren que la administración de la Compañía efectúe ciertas estimaciones y utilice determinados supuestos para valuar algunas de las partidas de los estados financieros y para efectuar las revelaciones que se requieren en los mismos. Aun cuando los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones, la administración de la Compañía considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias. Las principales políticas contables seguidas por la compañía son las siguientes:

a. Cambios en políticas contables- A partir del 1 de enero de 2004, la Compañía adoptó las disposiciones del Boletín C-15 Deterioro en el valor de los activos de larga duración y su disposición (C-15). El C-15

establece, entre otros aspectos, nuevas reglas para el cálculo y reconocimiento de pérdidas por deterioro y su reversión; ante la presencia de indicios de deterioro de un activo de larga duración en uso, tangible e intangible, incluyendo el crédito mercantil, que no sean de carácter temporal, las entidades deben determinar la posible pérdida por deterioro. Para calcular la pérdida por deterioro se debe determinar el valor de recuperación, que ahora se define como el mayor entre el precio neto de venta de una unidad generadora de efectivo y su valor de uso. Al 31 de diciembre de 2004, la compañía ha determinado que no se requiere ajuste a resultados derivado de la aplicación del C-15.

**b. Reconocimiento de los efectos de la inflación-** La Compañía actualiza sus estados financieros en términos de pesos de poder adquisitivo de la fecha del último balance general que se presenta, reconociendo así los efectos de la inflación en la información financiera. En consecuencia, los estados financieros del año anterior que se presentan, también han sido actualizados en términos del mismo poder adquisitivo y sus cifras difieren de las originalmente presentadas que estaban en pesos de poder adquisitivo del cierre del año anterior. Consecuentemente, las cifras de los estados financieros adjuntos son comparables, al estar todas expresadas en pesos constantes.

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

**d. Instrumentos financieros-** Las inversiones en instrumentos financieros que son conservados a su vencimiento se valúan a su costo de adquisición. Los rendimientos y costos de los instrumentos financieros se reconocen en los resultados del ejercicio en que se devengan.

**e. Inventarios, terrenos para futuras construcciones y costo de ventas:**

**1.** Las obras en proceso y materiales para 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. El costo se actualiza aplicando el índice de inflación interno a las obras en proceso y materiales incurridos conforme el porcentaje de avance de obra ejecutada.

**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. El costo se actualiza aplicando el porcentaje de avance de obra a los terrenos actualizados a valor de reposición.

**f. Inversión en acciones de compañías asociadas-** Las inversiones en asociadas en las cuales la Compañía tiene influencia significativa, pero no tiene control, se valúan utilizando el método de participación, que incluye el costo más la participación de la Compañía en las utilidades no distribuidas posteriores a la adquisición y la actualización del capital contable. Esta actualización es inherente al método de participación, ya que los estados financieros de la empresa en la que se realiza la inversión también se preparan conforme al Boletín B-10.

**g. Inmuebles, maquinaria y equipo-** Se registran al costo de adquisición, y se actualizan aplicando factores derivados del Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC). La depreciación se calcula conforme al método de línea recta, con base en la vida útil remanente de los activos, como sigue:

	Años promedio	
	2004	2003
Edificio	38	30
Maquinaria y equipo	9	10
Equipo de transporte	4	4
Mobiliario y equipo de oficina	7	8

**h. Deterioro de activos de larga duración en uso-** La Compañía revisa el valor en libros de los activos de larga duración en uso, ante la presencia de algún indicio de deterioro que pudiera indicar que el valor en libros de los mismos pudiera no ser recuperable, considerando el mayor del valor presente de los flujos netos de efectivos futuros o el precio neto de venta en el caso de su eventual disposición. El deterioro se registra considerando el importe del valor en libros que exceda al mayor de los valores antes mencionados. Los indicios de deterioro que se consideran para estos efectos, son entre otros, las pérdidas de operación o flujos de efectivo negativos en el periodo si es que están combinados con un historial o proyección de pérdidas, depreciaciones y amortizaciones cargadas a resultados que en términos porcentuales, en relación con los ingresos, sean substancialmente superiores a las de ejercicios anteriores, efectos de

obsolescencia, reducción en la demanda de los productos que se fabrican, competencia y otros factores económicos y legales.

**i.** Obligaciones laborales al retiro- El pasivo por primas de antigüedad y el plan de pensiones, se reconocen como costo durante los años de servicio del personal. El pasivo por estas obligaciones y su costo se calculan por actuarios independientes con base en el método de crédito unitario proyectado utilizando tasas de interés reales. Por lo tanto, se está reconociendo el pasivo que a valor presente, se estima cubrirá la obligación por estos beneficios a la fecha estimada de retiro del conjunto de empleados que labora en la Compañía. Las indemnizaciones se cargan a los resultados cuando se toma la decisión de pagarlas.

**j.** Reconocimiento de ingresos y costos- La Compañía utiliza el método de por ciento de avance de obra ejecutada para reconocer los ingresos y costos en las actividades que realiza como promotor y contratista, mediante el cual los ingresos esperados representados por el precio de venta de las viviendas, son multiplicados por el por ciento de avance de obra ejecutada, al resultado obtenido se le aplica el porcentaje de costo esperado en cada desarrollo, la diferencia entre ingreso y el costo así obtenido, constituye el resultado bruto acumulado. De los resultados obtenidos se disminuirán, en su caso, los ingresos y costos reconocidos en ejercicios anteriores para obtener los ingresos y costos del periodo a reconocer en el estado de resultados. El método de por ciento de avance de obra ejecutada se aplica cuando se hayan 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 de la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) 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) Cofinanciamiento INFONAVIT, el cliente percibe ingresos de 7 a 10.9 salarios mínimos mensuales, obtiene la calificación y presenta la documentación oficial requerida para obtener un crédito, el cual es otorgado conjuntamente por el INFONAVIT y por una Sociedad Financiera de Objeto Limitado (Sofol) y/o un banco.

La Compañía utiliza el método de por ciento 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 costos de los contratos incluyen todos los materiales directos, mano de obra y todos los costos indirectos relacionados con el desarrollo de los proyectos, tales 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.

Los ingresos por arrendamiento de unicentros y minicentros comerciales se reconocen conforme se devengan (ver notas 17 y 22).

**k.** Impuesto Sobre la Renta, Impuesto al Activo y Participación de los Trabajadores en las Utilidades- El Impuesto Sobre la Renta (ISR) y la 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. El ISR diferido activo, se registra sólo cuando existe alta probabilidad de que pueda recuperarse. 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 (IMPAC) pagado que se espera recuperar, se registra como un anticipo del ISR y se presenta en el balance general disminuyendo el pasivo por el ISR diferido.

**l.** 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.

**m.** Insuficiencia en la actualización del capital contable- Se integra del resultado por posición monetaria acumulado hasta la primera actualización y la pérdida por tenencia de activos no monetarios que representa el cambio en el nivel específico de precios de los terrenos que se incrementó por debajo de la inflación.

**n.** Resultado por posición monetaria- El resultado por posición monetaria, que representa la erosión del poder adquisitivo de las partidas monetarias originada por la inflación, se calcula aplicando factores derivados del INPC a la posición monetaria neta mensual. La pérdida se origina de mantener una posición monetaria activa neta.

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

#### 4. Inversiones temporales y efectivo

	<b>2004</b>	<b>2003</b>
Inversiones temporales (1)	\$ 1,176,656	\$ 878,992
Efectivo	<u>50,364</u>	<u>66,967</u>
	<u>\$ 1,227,020</u>	<u>\$ 945,959</u>

(1) Incluye \$94,870 que se encuentran representados por Certificados Bursátiles de Indemnización Carretera Segregables (CBICS), emitidos por el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.N.C., los cuales generan una tasa de interés anual de 4%. La Compañía ha decidido conservar dichos instrumentos a su vencimiento, los beneficios que obtendrá, además de los intereses generados será el monto de la inflación del periodo de vigencia de los CBICS. Esta inversión no tiene limitación para llevar a cabo su realización en el corto plazo.

#### 5. Clientes

	<b>2004</b>	<b>2003</b>
Como promotor		
Clientes por avance de obra	\$ 1,384,549	\$ 1,348,598
Como contratista		
Estimaciones por cobrar	<u>4,546</u>	<u>1,058</u>
	1,389,095	1,349,656
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(3,568)	(573)
Estimación para cancelación de contratos	<u>(12,676)</u>	<u>(12,597)</u>
	<u>\$ 1,372,851</u>	<u>\$ 1,336,486</u>

#### 6. Inventarios y terrenos para futuras construcciones

**a.** Los inventarios se analizan como sigue:

	<b>2004</b>	<b>2003</b>
Obras en proceso	\$ 1,648,984	\$ 1,390,875
Terrenos en proceso de desarrollo	1,460,189	1,177,825
Terrenos para futuras construcciones a corto plazo	1,221,308	1,044,868
Almacén de materiales para construcción	120,394	93,303
Anticipo a proveedores	<u>169,903</u>	<u>249,440</u>
	<u>\$ 4,620,778</u>	<u>\$ 3,956,311</u>

**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 periodo de construcción y desarrollo de viviendas, clasificando dentro del corto plazo aquellos terrenos que actualmente se están desarrollando o que se estima se van a desarrollar dentro del siguiente año y a largo plazo aquellos terrenos por los cuales aún no existen planes para su desarrollo.

**c.** Durante el ejercicio la Compañía adquirió un terreno por un valor de \$140,995 el cual se otorgó en garantía hipotecaria para asegurar el pago del mismo. El monto pendiente de pago al 31 de diciembre de 2004 es de 6,270 miles de dólares americanos equivalente a \$69,910, de los cuales \$34,955 se presenta dentro del rubro de proveedores y \$34,955 en proveedores de terrenos a largo plazo.

d. En diciembre de 2004, la Compañía adquirió un terreno por \$138,015, por el que no se ha realizado el traslado de dominio de propiedad sino hasta el momento de su liquidación. El importe por pagar al 31 de diciembre de 2004, es de \$82,809 que se presenta dentro del rubro de proveedores.

#### 7. Otros activos

	<b>2004</b>	<b>2003</b>
Otras cuentas por cobrar	\$ 4,577	\$ 11,516
Impuestos por recuperar (principalmente IVA, ISR e IMPAC)	25,511	21,791
Pagos anticipados	10,920	11,948
Depósitos en garantía	<u>42,600</u>	<u>47,247</u>
	<u>\$ 83,608</u>	<u>\$ 92,502</u>

#### 8. Inversión en acciones de compañías asociadas

Las inversiones en acciones de compañías asociadas que se valúan a través del método de participación son:

Compañía asociada	% de participación	Valor contable de la participación		Participación en los resultados	
		2004	2003	2004	2003
Centro San Miguel, S. de R.L. (1) (CSM)	50.00	\$ 6,278	\$ 9,051	\$ (2,772)	\$ -
Centro Regional las Américas, S. de R.L. (2) (CRAS)	50.00	24, 077	-	24, 073	-
Habitania Montes de Oca, S.A. de C.V. (3) (no auditada)	33.33	<u>5,4</u> <u>00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
		<u>\$ 35,755</u>	<u>\$ 9,051</u>	<u>\$ 21,301</u>	<u>\$ -</u>

(1) La Compañía mantiene esta inversión a partir del 24 de diciembre de 2003 y tiene por objeto la administración y arrendamiento de un centro comercial. El importe base del método de participación era del 99.9% del capital contable hasta el 31 de diciembre de 2003. A partir del 1 de enero de 2004 se aplica el 50% a los resultados de la inversión.

(2) A partir del 1 de julio de 2004, la Compañía participa en esta inversión cuyo objeto principal es la construcción, comercialización, arrendamiento y administración, de todo tipo de proyectos inmobiliarios incluyendo centros comerciales.

(3) A partir del 9 de septiembre de 2004, la Compañía participa en esta inversión cuyo objeto principal es la planeación, desarrollo, construcción y promoción de un condominio que consta de 44 departamentos.

#### 9. Inmuebles, maquinaria y equipo

	<b>2004</b>	<b>2003</b>
Edificio en condominio	\$ 62,360	\$ 36,996
Edificio para arrendamiento	35,506	23,728
Maquinaria y equipo	475,538	487,517
Equipo de transporte	56,225	49,540
Mobiliario y equipo de oficina	<u>50,913</u>	<u>49,198</u>
	680,542	646,979
Depreciación acumulada	<u>(337,008)</u>	<u>(322,065)</u>
	343,534	324,914
Terreno	29,657	5,718
Construcción en proceso	<u>468</u>	<u>52,778</u>
	<u>373,659</u>	<u>383,410</u>
Equipos adquiridos mediante contratos de arrendamiento financiero		
Maquinaria y equipo	126,880	85,111
Equipo de transporte	51,457	49,207
Mobiliario y equipo de oficina	3,429	-

Depreciación acumulada	(44,757)	(21,806)
	<u>137,009</u>	<u>112,512</u>
	<u>\$ 510,668</u>	<u>\$ 495,922</u>

**10. Cuentas y documentos por cobrar a asociadas**

	<b>2004</b>	<b>2003</b>
Documentos por cobrar a Centro San Miguel, S. de R.L. (1)	\$ 84,710	\$ 73,370
Cuentas y documentos por cobrar a Centro Regional las Américas, S. de R.L. (CRAS) (2)	34,210	-
Otras cuentas por cobrar a Centro San Miguel, S. de R.L.	20,265	21,038
Otras cuentas por cobrar	<u>2,486</u>	<u>349</u>
	141,671	94,757
Menos cuenta por cobrar a corto plazo	<u>(35,650)</u>	<u>(21,387)</u>
	<u>\$ 106,021</u>	<u>\$ 73,370</u>

(1) Devenga intereses a la tasa anual fija del 18%, el vencimiento de capital e intereses es el 23 de diciembre de 2013.

(2) CRAS tiene celebrado un contrato de apertura de crédito con PDCC por \$230,000, con fecha límite para la disposición del mismo el 31 de agosto de 2006. Al 31 de diciembre de 2004 CRAS ha dispuesto de \$19,626. Las disposiciones de efectivo del crédito generan intereses a la tasa anual del 21%. CRAS se obliga a destinar los préstamos al desarrollo del proyecto denominado Centro Comercial las Américas y demás actividades mercantiles. El plazo de las disposiciones será de acuerdo con las fechas de vencimiento establecidas en cada disposición.

**11. Instituciones de crédito**

La Compañía cuenta con líneas de crédito vigentes con diversas instituciones financieras por un total de aproximadamente \$1,711,300.

Durante el ejercicio, la compañía utilizó las líneas de crédito disponiendo por un monto de \$700,000, los cuales fueron liquidados antes del 31 de diciembre de 2004.

**12. Impuestos y gastos acumulados**

	<b>2004</b>	<b>2003</b>
Impuestos, excepto Impuesto Sobre la Renta e Impuesto al Activo	\$ 13,410	\$ 15,852
Gastos acumulados	123,510	88,156
Fondos retenidos en garantía	<u>69,870</u>	<u>58,854</u>
	206,790	162,862
Porción circulante de obligaciones por contratos de arrendamiento financiero	<u>38,427</u>	<u>31,059</u>
	<u>245,217</u>	<u>\$ 193,921</u>

**13. Anticipos de clientes**

Al 31 de diciembre de 2004 dentro del saldo de anticipos de clientes existen compromisos de construcción por \$74,145.

**14. Obligaciones por contratos de arrendamiento financiero**

a. Obligaciones por contratos de arrendamiento financiero de equipo que tienen tasas que van del 7.35% al 10.38% de interés anual al 31 de diciembre de 2004.

b. Al 31 de diciembre de 2004 y 2003, los compromisos mínimos de pago por arrendamientos capitalizables son:

	<b>2004</b>	<b>2003</b>
Acreedores por contratos de arrendamiento	\$ 112,104	\$ 109,625
Intereses no devengados	<u>(1,271)</u>	<u>(3,227)</u>
Valor presente de las obligaciones	110,833	106,398
Porción circulante de las obligaciones	<u>(38,427)</u>	<u>(31,059)</u>
Porción a largo plazo de arrendamiento capitalizable	<u>\$ 72,406</u>	<u>\$ 75,339</u>

El pasivo por contratos de arrendamiento capitalizable que incluye una opción de compra al final del último año por \$171 vence como sigue:

**Año que terminará**

**el 31 de diciembre de**

2006	\$ 39,566
2007	25,331
2008	<u>7,509</u>
	<u>\$ 72,406</u>

**15. Obligaciones laborales al retiro**

El costo neto del periodo por las obligaciones derivadas del plan de pensiones y primas de antigüedad, ascendió a \$3,753 y \$3,117 en 2004 y 2003, respectivamente. El pasivo por estos conceptos al 31 de diciembre de 2004 y 2003 fue de \$1,344 y \$2,946, respectivamente. Por el pasivo al 31 de diciembre de 2004 y 2003, existe un activo de transición por la misma cantidad. Otras revelaciones que requieren las disposiciones contables se consideran poco importantes.

**16. Capital contable**

a. El capital contable de la Compañía al 31 de diciembre de 2004, se analiza como sigue:

	Número de acciones	Valor nominal	Efectos de actualización	Total
Capital social				
Capital fijo				
Serie única	328	\$ 437,526	\$ 517,233	\$ 954,759
	,143,174			
Prima en suscripción de acciones		219,640	289,333	508,973
Reserva para la adquisición de acciones propias		48,680	40,380	89,060
Prima en recolocación de acciones recompradas		17,848	2,899	20,747
Utilidades retenidas		4,859,632	355,464	5,215,096
Insuficiencia en la actualización del capital contable		-	(229,534)	(229,534)
Efecto acumulado del Impuesto Sobre la Renta diferido		(634,037)	(199,801)	(833,838)
Interés minoritario en subsidiarias consolidadas		<u>20,</u>	<u>1,52</u>	<u>21,</u>
		<u>317</u>	<u>1</u>	<u>838</u>
Total	<u>328</u>	<u>\$ 4,969,606</u>	<u>\$ 777,495</u>	<u>\$ 5,747,101</u>
	<u>,143,174</u>			

b. De acuerdo con la resolución adoptada en la asamblea general ordinaria y extraordinaria de accionistas de ARA celebrada el 22 de abril de 2002, se resuelve destinar hasta un 20% del capital contable a la compra de acciones propias en término de lo previsto en el artículo 14 bis 3 fracción I de la Ley de Mercado de Valores.

c. El capital social al 31 de diciembre de 2004 y 2003 está 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 2004 y 2003, la Compañía efectuó operaciones de compra y venta de acciones propias y por las cuales incurrió en una ganancia de \$957 y \$1,304, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2004, la Compañía tenía 68,700 acciones recompradas, las cuales estaban pendientes de colocarse a esa fecha. El valor de mercado de las acciones al 31 de diciembre de 2004 fue de \$33.50 por acción.

e. Las utilidades retenidas incluyen la reserva legal. De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles, de las utilidades netas del ejercicio debe separarse un 5% como mínimo para formar la reserva legal, hasta que su importe ascienda al 20% del capital social. La reserva legal puede capitalizarse, pero no debe repartirse a menos que se disuelva la sociedad, y debe ser reconstituida cuando disminuya por cualquier motivo. Al 31 de diciembre de 2004 y 2003, su importe asciende a \$188,484 y \$152,852, respectivamente.

f. La distribución del capital contable, excepto por los importes actualizados del capital aportado y de las utilidades retenidas fiscales, causará el Impuesto Sobre la Renta sobre dividendos a cargo de la Compañía a la tasa vigente. En el año 2004 la tasa fue de 33%, se reduce la tasa del ISR al 30% para el año 2005 y se reducirá en un punto porcentual cada año, hasta llegar al 28% a partir del 2007, en adelante. El impuesto que se pague por dicha distribución, se podrá acreditar contra el Impuesto Sobre la Renta del ejercicio en el que

se pague el impuesto sobre dividendos y en los dos ejercicios inmediatos siguientes, contra el impuesto del ejercicio y los pagos provisionales de los mismos.

g. 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:

	<b>2004</b>	<b>2003</b>
Cuenta de capital de aportación	\$ 1,267,279	\$ 1,267,279
Cuenta de utilidad fiscal neta	707,663	427,397
Cuenta de utilidad fiscal neta reinvertida	<u>145,619</u>	<u>145,619</u>
Total	<u>\$ 2,120,561</u>	<u>\$ 1,840,295</u>

#### 17. Rentas por cobrar de contratos de arrendamiento

El importe de las rentas proviene de arrendamientos de unicentros y minicentros comerciales, las cuales se establecieron al inicio del contrato y se incrementan conforme a la inflación del año, renovables en forma anual. En 2005 el monto de los arrendamientos contratados será de aproximadamente \$9,300.

#### 18. Saldos y operaciones en moneda extranjera

a. La posición monetaria en moneda extranjera al 31 de diciembre es:

	<b>2004</b>	<b>2003</b>
Miles de dólares estadounidenses		
Activos monetarios	\$ 9,203	\$ 5,147
Pasivos monetarios	<u>(12,050)</u>	<u>(1,427)</u>
Posición (pasiva) activa, neta	<u>(2,847)</u>	<u>3,720</u>
Equivalente en pesos	<u>\$ (31,744)</u>	<u>\$ 43,982</u>

b. Las operaciones en moneda extranjera fueron como sigue:

	<b>2004</b>	<b>2003</b>
	<b>(en miles de dólares americanos)</b>	
Compras y anticipos de terrenos en México	<u>22,271</u>	-
Adquisición de equipo	<u>3,073</u>	<u>4,402</u>

c. Los tipos de cambio vigentes a la fecha de los estados financieros y a la fecha de su emisión fueron como sigue:

	<b>Al 31 de diciembre de</b>		<b>14 de marzo</b>
	<b>2004</b>	<b>2003</b>	<b>de 2005</b>
Dólar americano	\$ 11.15	\$ 11.24	\$ 11.03

#### 19. Transacciones con partes relacionadas

La Compañía efectuó transacciones con las compañías asociadas durante el curso normal de sus operaciones, como sigue:

	<b>2004</b>	<b>2003</b>
Ingresos por		
Servicios administrativos	<u>\$ 929</u>	<u>\$ -</u>
Venta de terreno	<u>\$ 117,862</u>	<u>\$ -</u>
Intereses-neto	<u>\$ 14,230</u>	<u>\$ -</u>
Costos por		
Venta de terreno	<u>\$ 80,145</u>	<u>\$ -</u>

#### 20. Otros ingresos, neto

	<b>2004</b>	<b>2003</b>
Ganancia en venta de acciones de subsidiaria	\$ -	\$ 8,695
Otros-neto (principalmente por cobro de excedente en gastos)	<u>3,429</u>	<u>67,538</u>
	<u>\$ 3,429</u>	<u>\$ 76,233</u>

#### 21. Impuesto Sobre la Renta, Impuesto al Activo y Participación de los Trabajadores en las Utilidades

La Compañía y sus subsidiarias están sujetas, individualmente, al Impuesto Sobre la Renta (ISR) y al Impuesto al Activo (IMPAC). El ISR se calcula considerando como gravables o deducibles ciertos efectos de la inflación, tales como la depreciación calculada sobre valores en precios constantes y la deducción de compras en lugar de los costos, lo que permite deducir costos actuales, y se acumula o deduce el efecto de la inflación sobre ciertos activos y pasivos monetarios a través del ajuste anual por inflación, el cual es similar al resultado por posición monetaria. La tasa del ISR fue del 33% en 2004 y del 34% en 2003. Por otra parte el IMPAC se causa a razón del 1.8% del promedio neto de la mayoría de los activos (a valores actualizados) y de ciertos pasivos, y se paga únicamente por el monto en que exceda al ISR del año; cualquier pago que se efectúe es recuperable contra el monto en que el ISR exceda al IMPAC en los diez ejercicios subsecuentes.

El 1 de diciembre de 2004 se publicaron modificaciones a las leyes del ISR e IMPAC aplicables a partir de 2005, siendo las principales: a) Se reduce la tasa del ISR al 30% para el año 2005, a 29% en 2006 y a 28% de 2007 en adelante; b) Para efectos del ISR se deducirá el costo de ventas en lugar de las adquisiciones de los inventarios; c) En 2005 se podrá optar por acumular un periodo de 4 a 12 años los inventarios al 31 de diciembre de 2004, determinados con base en las reglas fiscales; al optar por acumular los inventarios de la regla 106 y las pérdidas fiscales por amortizar, y se podrá deducir el costo de ventas de los inventarios conforme se enajenen; d) A partir de 2006 será deducible en su totalidad la participación a los trabajadores en las utilidades que se pague; y e) Se incluyen los pasivos bancarios y con extranjeros para determinar la base gravable del IMPAC.

a. El ISR y la PTU, se integran como sigue:

	<b>2004</b>	<b>2003</b>
ISR		
Causado	\$ 160,778	\$ 112,372
Diferido	245,982	265,877
Efecto en el ISR diferido por reducción de tasas	(192,625)	-
Variación en la estimación para valuación del impuesto al activo y pérdidas fiscales por recuperar	<u>1,648</u>	<u>1,037</u>
	<u>215,783</u>	<u>\$ 379,286</u>
PTU causada	<u>\$ 1,352</u>	<u>\$ 1,212</u>

Para la determinación del ISR diferido al 31 de diciembre de 2004, la Compañía aplicó las diversas tasas que estarán vigentes a partir de 2005, a las diferencias temporales, de acuerdo a su fecha estimada de reversión. Adicionalmente, de acuerdo con las disposiciones fiscales en vigor a partir de 2005, la administración de la compañía decidió optar por acumular el inventario fiscal al 31 de diciembre de 2004 con importe de \$4,794,985 en un periodo de 11 años a partir del ejercicio 2005, calculado con base en la rotación del inventario según lo establecido en la Ley del Impuesto sobre la Renta, por lo que se difiere el efecto inicial de la nueva disposición de ya no deducir las adquisiciones de inventarios. El resultado derivado de la aplicación de las diversas tasas se presenta en el cuadro anterior en el rubro Efecto en el ISR diferido por reducción de tasas.

Durante los años que terminaron el 31 de diciembre de 2004 y 2003, algunas compañías amortizaron pérdidas fiscales a valor nominal por un total de \$10,181 y \$1,059, respectivamente. El correspondiente beneficio por amortización de pérdidas fiscales se disminuyó en la determinación del Impuesto Sobre la Renta diferido.

El efecto en el ISR diferido por reducción de tasa del ISR en 2003, se deriva del recálculo del pasivo por el Impuesto Sobre la Renta diferido registrado al 31 de diciembre de 2003, debido a la reducción paulatina de la tasa del ISR. Las diversas tasas aplicables a partir de 2004, se aplicaron a las diferencias temporales de acuerdo a su fecha estimada de reversión.

b. La conciliación de la tasa del ISR y la tasa efectiva como un por ciento de la utilidad antes del ISR y PTU del ejercicio de 2004 se muestra a continuación. La tasa efectiva del ISR de 2003 también difiere de la tasa legal aunque en una proporción menor a la de 2004, debido principalmente a ciertas diferencias permanentes como gastos no deducibles y efectos de inflación.

	<b>2004</b>
Tasa legal	33.00%
Más efecto de diferencias permanentes, principalmente gastos no deducibles	2.22
Menos efectos de la inflación	(2.05)
Efecto en ISR diferido por reducción de tasas	<u>(15.63)</u>
Tasa efectiva	<u>17.54%</u>

c. Los principales conceptos que originan el saldo del pasivo por el Impuesto Sobre la Renta diferido, son:

	<b>2004</b>	<b>2003</b>
Impuesto Sobre la Renta diferido activo (pasivo)		
Inventarios y terrenos para futuras construcciones	\$ (1,385,250)	\$ (1,336,197)
Clientes por avance de obra	(335,340)	(400,806)
Inmuebles, maquinaria y equipo	(58,132)	(59,329)
Anticipos de clientes	85,899	82,366
Estimación para cuentas de cobro dudoso y para cancelación de contratos	4,873	4,346
Otros, neto	<u>40,398</u>	<u>32,160</u>
ISR diferido de diferencias temporales	(1,647,552)	(1,677,460)
Efecto de pérdidas fiscales por amortizar	25,969	22,043
Impuesto al activo pagado por recuperar	<u>16,432</u>	<u>13,607</u>
	<u>42,401</u>	<u>35,650</u>
Estimación para valuación del activo por el Impuesto Sobre la Renta diferido (1)	<u>(31,918)</u>	<u>(24,097)</u>
Pasivo a largo plazo neto	<u>\$ (1,637,069)</u>	<u>\$ (1,665,907)</u>

(1) La estimación para valuación corresponde al Impuesto Sobre la Renta diferido activo de Consorcio ARA, S.A. de C.V. y PDCC generado en forma individual, cuyo beneficio no se registró debido a la incertidumbre de su recuperación.

d. Los beneficios de las pérdidas fiscales pendientes de amortizar y el IMPAC por recuperar por los que ya se ha reconocido parcialmente el activo por el ISR diferido y un pago anticipado por el ISR, respectivamente, pueden recuperarse cumpliendo con ciertos requisitos. Los años de vencimiento y sus montos actualizados al 31 de diciembre de 2004 son:

<b>Año de vencimiento</b>	<b>Pérdidas amortizables</b>	<b>IMPAC recuperable</b>
2006	\$ 25,354	\$ 1,039
2007	-	517
2008	-	1,084
2009	18,667	1,428
2010	-	2,735
2011	-	2,477
2012	1,958	2,067
2013	11,802	2,262
2014	<u>28,782</u>	<u>2,823</u>
	<u>86,563</u>	<u>\$ 16,432</u>

## 22. Información por segmentos de negocio

La Compañía opera como promotor, contratista y arrendador, como se explica en la nota 1. La información respecto a ingresos y costos relativos a tal actividad, es la siguiente:

	<b>2004</b>	<b>2003</b>
Ingresos		

Como promotor	\$ 5,745,363	\$ 5,033,013
Como contratista	22,238	10,649
Arrendamiento de centros y locales comerciales	<u>10,192</u>	<u>29,279</u>
	<u>5,777,793</u>	<u>\$ 5,072,941</u>
<b>I. Costos</b>		
Como promotor	\$ 4,078,029	\$ 3,581,492
Como contratista	15,394	11,507
Arrendamiento de centros y locales comerciales	<u>5,138</u>	<u>16,567</u>
	<u>4,098,561</u>	<u>\$ 3,609,566</u>

No existen transacciones importantes realizadas entre los diferentes segmentos de negocio.

Los ingresos como promotor, contratista y por arrendamientos de la Compañía son realizados en su totalidad en México.

### 23. Compromisos

**a.** Fideicomiso de Garantía y Administración- La Compañía llevó a cabo un contrato de Fideicomiso de Garantía y Administración para el desarrollo y comercialización de un conjunto habitacional de 765 casas habitación denominado Hacienda la Gloria, en Carrillo Puerto, Querétaro. Las principales características del Fideicomiso son:

Participantes- Los participantes son: Lacupuesco, S.A. de C.V. (Fideicomitente y Fideicomisaria A) Lacupuesco; Promotora Comercial Diecinueve, S.A. de C.V. (Fideicomitente y Fideicomisaria B) PC19; CUARA (Fideicomitente y Fideicomisaria C) y Grupo Financiero Santander Serfin (Fiduciaria) Santander.

Aportaciones- Las aportaciones al fideicomiso de cada uno de los participantes son como sigue: Lacupuesco aporta el terreno en Querétaro con un valor de \$13,148, CUARA aporta la construcción y comercialización del conjunto habitacional con recursos propios, y PC19 aporta el título de concesión de los derechos de agua.

Contraprestación- Por la venta o transmisión de las unidades habitacionales Lacupuesco recibe 15% y CUARA el 85% sobre el precio de venta.

Vigencia- El contrato tendrá una vigencia de 36 meses contados a partir de la fecha de obtención de la licencia de construcción (23 de diciembre de 2003). En caso de que al término de este plazo no se haya concluido el conjunto habitacional, o todavía hubiere casas que no se hayan vendido o transmitido (por estar en proceso de construcción o bien porque ni siquiera se haya iniciado la construcción), Lacupuesco tendrá la facultad de prorrogar el contrato por 6 meses más, o bien, solicitar la liquidación del 15% pactado de acuerdo al último precio de venta reportado. Al 31 de diciembre de 2004 se habían registrado por porciento de avance de obra ejecutada 251 casas por un importe de \$553 por vivienda.

**b.** Fideicomiso de Garantía y Administración- En octubre de 2003, la Compañía llevó a cabo un contrato de Fideicomiso de Garantía y Administración para el desarrollo y comercialización de un conjunto habitacional destinado a los trabajadores del Gobierno del Estado de Michoacán y de locales comerciales en Capula, Morelia. El desarrollo se divide en el proyecto ARA, el proyecto SARE, un Area Comercial Básica, un Area Comercial y Tierra Breña. Las principales características del Fideicomiso son:

Participantes- Los participantes son: Instituto de Vivienda del Estado de Michoacán de Ocampo (Fideicomitente y Fideicomisaria A) IVEMO; CIISA (Fideicomitente y Fideicomisaria B); FISARE, S.A. DE C.V. (Fideicomitente y Fideicomisaria C) FISARE y Banco Azteca, S. A. (Fiduciaria) Banco Azteca.

Aportaciones- Las aportaciones al fideicomiso de cada uno de los participantes son como sigue: IVEMO aporta el terreno en Capula, Morelia (el inmueble) y la concesión de los derechos de agua, CIISA y SARE aportan cada uno el 50% de la urbanización, edificación y obras internas en los proyectos ARA y SARE, respectivamente.

Contraprestación- Por la venta o transmisión de las unidades habitacionales en los proyectos ARA y SARE e IVEMO reciben el 8% del precio de venta de cada vivienda, y CIISA y SARE reciben cada uno el 92%, respectivamente.

El área comercial, Tierra Breña y área comercial básica serán revertidas a IVEMO.

Vigencia- El fideicomiso tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de sus finalidades. IVEMO se reserva la facultad para revertir parte o la totalidad del inmueble siempre y cuando éste no haya sido

comprometido con terceros adquirentes y restituir los gastos en inversiones que CIISA y SARE hubieren realizado en las obras de urbanización. Al 31 de diciembre de 2004 se habían registrado por porciento de avance de obra ejecutada 24 casas por un importe de \$255 por vivienda.

c. Se tienen compromisos de asignación de créditos los cuales están determinados en función del número de casas no vendidas, por las cuales la compañía ha recibido confirmación de la SHF, FOVISSSTE e INFONAVIT, para que una vez seleccionados los compradores que reúnan los requisitos les sean asignados los créditos hipotecarios. Al 31 de diciembre de 2004, las confirmaciones recibidas por la Compañía son para la venta de 25,235 viviendas cuyo precio se estima en \$9,111,020.

d. La Compañía arrienda oficinas donde realiza sus actividades administrativas y de venta. Los gastos por renta ascendieron a \$10,225 en 2004 y \$12,742 en 2003, los contratos de arrendamiento son renovables en forma anual.

f. Fideicomiso Traslato de Dominio y de Administración - CIISA celebró un contrato de Fideicomiso Traslato de Dominio y de Administración el 18 de agosto de 2004 con una tienda departamental y Banco J. P. Morgan, S.A. Institución de Banca Múltiple, J. P. Morgan Grupo Financiero, División Fiduciario, mediante el cual se transmite una parte del terreno las Américas a la tienda departamental, en el que se desarrollará el Centro Comercial las Américas.

Las obligaciones para CIISA o su afiliada CRAS son entre otras, a) la obligación de llevar a cabo a su cargo y por su cuenta la construcción y mejoras del Centro Comercial (excepto la tienda departamental), su estacionamiento incluyendo el de la tienda departamental, de conformidad con el proyecto ejecutivo respectivo; b) en su momento operar el Centro Comercial (excepto por el almacén de la tienda departamental).

#### **24. Nuevos pronunciamientos contables**

En mayo de 2004, el Instituto Mexicano de Contadores Públicos (IMCP) emitió el Boletín B-7 Adquisiciones de Negocios (B-7), de aplicación obligatoria para estados financieros de periodos que inicien el 1 de enero de 2005, aunque se recomienda su aplicación anticipada. El B-7 proporciona reglas actualizadas para el tratamiento contable de adquisiciones de negocios e inversiones en entidades asociadas y establece, entre otros aspectos: la adopción del método de compra como regla única de valuación de estas operaciones; se elimina la amortización del crédito mercantil, el cual debe sujetarse a reglas de deterioro; se dan reglas para el tratamiento contable de transferencia de activos o intercambio de acciones entre entidades bajo control común, así como de adquisición de interés minoritario con base en disposiciones establecidas en el Boletín B-8 Estados financieros consolidados y combinados y valuación de inversiones permanentes en acciones. La administración de la Compañía estima que la adopción de este nuevo principio contable al 31 de enero de 2005, no tendrá efectos importantes en su situación financiera y resultados.

En abril de 2004, el IMCP emitió el Boletín C-10 Instrumentos financieros derivados y operaciones de cobertura (C-10) de aplicación obligatoria para estados financieros que inicien el 1 de enero de 2005, aunque recomienda su aplicación anticipada. En términos generales el C-10 establece que en las coberturas de valor razonable, la fluctuación en el valor razonable, tanto del derivado como de la posición abierta de riesgo, debe ser reconocida en los resultados del periodo en que ocurre, mientras que en las coberturas del flujo de efectivo, la porción efectiva de las fluctuaciones de valor razonable deben reconocerse en la cuenta utilidad integral dentro del capital contable, y la porción inefectiva se debe reconocer en los resultados del periodo.

En cuanto a instrumentos financieros derivados, se establecen las características que deben reunir para ser considerados como tales y se mejoran y adicionan definiciones de términos. Se incorporan disposiciones respecto a los elementos que participan en operaciones de cobertura, incluyendo la documentación formal previa al inicio de la cobertura y la medición de la efectividad de la cobertura, entre otros, clasifica a las coberturas en tres tipos: a) de valor razonable, b) de flujo de efectivo y c) de moneda extranjera, y proporciona reglas específicas, por tipo de cobertura, para su valuación, reconocimiento, presentación y revelación.

En abril de 2004, el IMCP emitió el documento de adecuaciones al Boletín C-2, de aplicación obligatoria para estados financieros que inicien el 1 de enero de 2005; aunque recomienda su aplicación anticipada. El C-2 establece principalmente que las fluctuaciones en el valor razonable de los instrumentos financieros clasificados como disponibles para su venta, debe ser reconocida en la utilidad integral y reclasificarse a los resultados del periodo al momento de la venta de dichos instrumentos; incorpora la posibilidad de efectuar transferencias entre algunas de las categorías en que se clasifican los instrumentos financieros, siempre y

cuando se cumpla con condiciones y reglas para su reconocimiento contable; amplía la aplicación de deterioro a instrumentos disponibles para la venta y da reglas de mayor precisión a su reconocimiento.

En enero de 2004, el IMCP emitió el nuevo Boletín D-3 Obligaciones Laborales (D-3), en el que se elimina el tema de pagos imprevistos por los que se afectan los resultados del ejercicio en que se toma la decisión de pagarlos, para incluir en su lugar las remuneraciones al término de la relación laboral que se definen como las remuneraciones que se otorgan a los trabajadores cuando concluyen su relación laboral antes de alcanzar la edad de retiro, por lo que deben seguirse las reglas de valuación y revelación requeridas por pensiones y prima de antigüedad.

Esta disposición entra en vigor a partir del 1 de enero de 2005, y se permite la opción de reconocer en forma inmediata en los resultados del ejercicio el activo o pasivo de transición que resulte, o su amortización de acuerdo a la vida laboral remanente promedio de los trabajadores.

**(R.- 210429)**

### **CONSORCIO ARA, S.A. DE C.V.**

#### **DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

Al Consejo de Administración y accionistas:

Hemos examinado los balances generales de Consorcio Ara, S.A. de C.V. (la Compañía) al 31 de diciembre de 2004 y 2003, y los estados 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 en México. 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.

Como se indica en la nota 2, los estados financieros adjuntos han sido preparados para cumplir con las disposiciones legales que requieren la presentación de estados financieros de la Compañía como entidad jurídica. Por lo tanto, la inversión en acciones de compañías subsidiarias se presenta valuada con el método de participación. Por separado se presentan estados financieros consolidados, sobre los cuales emitimos una opinión sin salvedades el 14 de marzo de 2005, los cuales deben ser consultados para la toma de decisiones.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Consorcio ARA, S.A. de C.V., como entidad jurídica al 31 de diciembre de 2004 y 2003, 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.

14 de marzo de 2005.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.

Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu

**C.P.C. Mario Chavero González**

Rúbrica.

**CONSORCIO ARA, S.A. DE C.V.****BALANCES GENERALES**

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2004 Y 2003

**(en miles de pesos de poder adquisitivo del 31 de diciembre de 2004)**

<b>Activo</b>	<b>2004</b>	<b>2003</b>
Activo circulante		
Inversiones temporales y efectivo	\$5,861	\$2,646
<b>Otras cuentas por cobrar</b>	<b>1,785</b>	<b>2,172</b>
Cuentas por cobrar a subsidiarias	-	31
Inventarios	<u>292</u>	<u>307</u>
Total del activo circulante	7,938	5,156
Equipo- neto	-	108
Inversión en acciones	<u>5,718,028</u>	<u>4,772,498</u>
Total	<u>\$5,725,966</u>	<u>\$4,777,762</u>
<b>II.</b>	<b>Pasivo</b>	<b>y capital</b>
<b>contable</b>		
Pasivo circulante		
Cuentas por pagar a subsidiarias	\$ -	\$188
Otras cuentas por pagar	685	913
Impuesto al Activo	<u>18</u>	<u>350</u>
Total del pasivo	<u>703</u>	<u>1,451</u>
Capital contable		
Capital social	954,759	954,224
Prima en suscripción de acciones	508,973	508,973
Reserva para la adquisición de acciones propias	89,060	78,659
Prima en recolocación de acciones recompradas	20,747	19,790
Utilidades retenidas	5,215,096	4,205,804
Insuficiencia en la actualización del capital contable	(229,534)	(157,301)
Efecto acumulado de Impuesto Sobre la Renta diferido	<u>(833,838)</u>	<u>(833,838)</u>
Total del capital contable	<u>5,725,263</u>	<u>4,776,311</u>
Total	<u>\$5,725,966</u>	<u>\$4,777,762</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.

**CONSORCIO ARA, S.A. DE C.V.****ESTADOS DE RESULTADOS**

POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2004 Y 2003

**(en miles de pesos de poder adquisitivo del 31 de diciembre de 2004,  
excepto utilidad básica por acción, que se expresa en pesos)**

	<b>2004</b>	<b>2003</b>
Participación en los resultados de compañías subsidiarias	\$1,018,266	\$766,734
Costos y gastos	<u>6,674</u>	<u>6,137</u>

---

Utilidad de operación	<u>1,011,592</u>	<u>760,597</u>
Otros gastos- neto	<u>1,224</u>	<u>5,165</u>
<b>Costo integral de financiamiento</b>		
Gasto por intereses	511	10,050
Ingreso por intereses	(461)	(633)
Pérdida (utilidad) por posición monetaria	<u>352</u>	<u>(4,655)</u>
	<u>402</u>	<u>4,762</u>
Utilidad antes de Impuesto al Activo	1,009,966	750,670
Impuesto al Activo	<u>674</u>	<u>1,036</u>
Utilidad neta	<u>\$1,009,292</u>	<u>\$749,634</u>
Utilidad básica por acción (en pesos)	<u>\$3.08</u>	<u>\$2.29</u>
Promedio ponderado de acciones en circulación	<u>328,053,974</u>	<u>328,024,499</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.

**CONSORCIO ARA, S.A. DE C.V.**  
**ESTADOS DE VARIACIONES EN EL CAPITAL CONTABLE**  
**POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2004 Y 2003**  
**(en miles de pesos de poder adquisitivo del 31 de diciembre de 2004)**

	<b>Capital social</b>	<b>Prima en suscripción de acciones</b>	<b>Reserva para la adquisición de acciones propias</b>	<b>Prima en colocación de acciones recompradas</b>	<b>Utilidades retenidas</b>	<b>Insuficiencia en la actualización del capital contable</b>	<b>Efecto acumulado de Impuesto Sobre la Renta diferido</b>	<b>Capital contable</b>
Saldos al 1 de enero de 2003	\$953,983	\$508,973	\$82,522	\$18,486	\$3,456,170	\$(34,264)	\$(833,838)	\$4,152,032
Recolocación de acciones propias	241	-	(3,863)	-	-	-	-	(3,622)
Ganancia en colocación de acciones propias- neto	-	-	-	1,304	-	-	-	1,304
Utilidad integral	__-	__-	__-	__-	<u>749,634</u>	<u>(123,037)</u>	__-	<u>626,597</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2003	954,224	508,973	78,659	19,790	4,205,804	(157,301)	(833,838)	4,776,311
Recolocación de acciones propias	535	-	10,401	-	-	-	-	10,936
Ganancia en colocación de acciones propias- neto	-	-	-	957	-	-	-	957
Utilidad integral	__-	__-	__-	__-	<u>1,009,292</u>	<u>(72,233)</u>	__-	<u>937,059</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2004	<u>\$954,759</u>	<u>\$508,973</u>	<u>\$89,060</u>	<u>\$20,747</u>	<u>\$5,215,096</u>	<u>\$(229,534)</u>	<u>\$(833,838)</u>	<u>\$5,725,263</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.

**CONSORCIO ARA, S.A. DE C.V.**  
**ESTADOS DE CAMBIOS EN LA SITUACION FINANCIERA**  
**POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2004 Y 2003**  
**(en miles de pesos de poder adquisitivo del 31 de diciembre de 2004)**

	<b>2004</b>	<b>2003</b>
Operación		
Utilidad neta	\$1,009,292	\$749,634
Más (menos) partidas que no (generaron) requirieron la utilización de recursos		
Participación en los resultados de compañías subsidiarias (disminuida de dividendos cobrados)	(1,003,297)	(766,734)
Depreciación	<u>2</u>	<u>17</u>
	5,997	(17,083)
Cambios en activos y pasivos de operación		
(Aumento) disminución en		
Clientes por avance de obra	-	4,808
Otras cuentas por cobrar	387	692
Compañías subsidiarias	(157)	(14,458)
Inventarios	15	317
Disminución en		
Impuesto al Activo y otras cuentas por pagar	<u>(560)</u>	<u>(1,770)</u>
Recursos generados en (utilizados por) la operación	<u>5,682</u>	<u>(27,494)</u>
Financiamiento		
Pago de préstamos de subsidiarias	-	(119,695)
Recolocación (recompra) de acciones propias- neto	<u>11,893</u>	<u>(2,317)</u>
Recursos generados por (utilizados en) actividades de financiamiento	<u>11,893</u>	<u>(122,012)</u>
Inversión		
Bajas de equipo	106	-
Cobro de préstamos a subsidiarias	-	9,670
(Incremento) reducción de inversión en acciones	<u>(14,466)</u>	<u>141,038</u>
Recursos generados por actividades de inversión	<u>(14,360)</u>	<u>150,708</u>
Efectivo e inversiones temporales		
Aumento	3,215	1,202
Saldo al inicio del año	<u>2,646</u>	<u>1,444</u>
Saldo al final del año	<u>\$5,861</u>	<u>\$2,646</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.

**CONSORCIO ARA, S.A. DE C.V.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2004 Y 2003**  
**(en miles de pesos de poder adquisitivo del 31 de diciembre de 2004)**

**1. Actividades**

Consortio ARA, S.A. de C.V. (la Compañía), es tenedora de acciones. La Compañía junto con sus compañías subsidiarias se dedican principalmente a la compra de terrenos, el diseño de desarrollos habitacionales tanto de interés social, medio y residencial, así como la construcción, promoción y comercialización de los mismos y como constructor en los desarrollos industriales y turísticos. Así como al arrendamiento de unicentros y minicentros comerciales.

Las subsidiarias de la Compañía llevan a cabo la construcción de sus desarrollos habitacionales mediante la contratación de servicios de construcción por medio de contratos de obra. Dichos contratos obligan al subcontratista a ejecutar por sí mismo o por medio de terceros la obra convenida de acuerdo a las especificaciones técnicas requeridas por la Compañía.

La Compañía no tiene empleados, por lo cual no tiene obligaciones de carácter laboral, los proyectos y administración son ejecutados por medio de sus subsidiarias.

## 2. Bases de presentación

a. *Estados financieros-* Los estados financieros adjuntos, han sido preparados para cumplir con ciertas disposiciones legales, que requieren la presentación de estados financieros de la Compañía como entidad jurídica. Por separado se presentan estados financieros consolidados, los cuales deben ser consultados para la toma de decisiones.

La inversión en acciones de compañías subsidiarias está valuada conforme al método de participación. En la nota 7 se presenta la información financiera consolidada en forma condensada. Al 31 de diciembre de 2004 y 2003, la Compañía es propietaria de las siguientes subsidiarias:

Grupo o subsidiarias	Participación
Consortio 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%

La Compañía constituyó a PDCC con una participación de 99.9% quien a su vez consolida con otras subsidiarias de quienes posee el 99.9% de las acciones. Dichas compañías son: Operadora de Unicentros y Locales Comerciales, S.A. de C.V., Complejo de Comercio las Américas, S.A. de C.V. y Complejo Comercial Ecatepec, S. de R.L., quienes se dedican al arrendamiento de unicentros y minicentros comerciales, de los cuales se planea su construcción desde el inicio de los desarrollos habitacionales. El 11 de noviembre de 2003 PDCC celebró un contrato denominado Framework Agreement en el que se establecen los lineamientos a seguir para llevar a cabo coinversión en futuros proyectos de construcción y operación de centros comerciales.

b. *Utilidad integral-* La utilidad integral que se presenta en los estados de variaciones en el capital contable adjuntos, es la modificación del capital contable durante el ejercicio por conceptos que no son distribuciones a los accionistas o movimientos del capital contribuido; se integra por la utilidad neta del ejercicio más otras partidas que representan una ganancia o pérdida del mismo periodo, 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 2004 y 2003, las otras partidas de utilidad integral están representadas por la insuficiencia en la actualización del capital contable.

## 3. Resumen de las principales políticas contables

Las políticas contables de la Compañía están de acuerdo con los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en México, los cuales requieren que la administración de la Compañía efectúe ciertas estimaciones y utilice determinados supuestos para valuar algunas de las partidas de los estados financieros y para efectuar las revelaciones que se requieren en los mismos. Aun cuando los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones, la administración de la Compañía considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias. Las principales políticas contables seguidas por la Compañía son las siguientes:

p. *Reconocimiento de los efectos de la inflación-* La Compañía actualiza sus estados financieros en términos de pesos de poder adquisitivo de la fecha del último balance general que se presenta, reconociendo así los efectos de la inflación en la información financiera. En consecuencia, los estados financieros del año anterior que se presentan, también han sido actualizados en términos del mismo poder adquisitivo y sus cifras difieren de las originalmente presentadas que estaban en pesos de poder adquisitivo del cierre de ese año. Consecuentemente, las cifras de los estados financieros adjuntos son comparables, al estar todas expresadas en pesos constantes.

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

r. Inventarios- Las obras en proceso, 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. Los terrenos en proceso, se valúan al costo de adquisición y se actualizan a su valor de reposición determinado por peritos independientes.

s. Equipo- Se registra al costo de adquisición, y se actualiza aplicando factores derivados del Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC). La depreciación se calcula conforme al método de línea recta, con base en la vida útil remanente de los activos, como sigue

	Años promedio	
	2004	2003
Maquinaria y equipo	-	5
Mobiliario y equipo	-	8
Equipo de cómputo	-	1

t. Reconocimiento de ingresos y costos- La Compañía utiliza el método de por ciento de avance de obra ejecutada para reconocer los ingresos y costos en las actividades que realiza como promotor y contratista, mediante el cual los ingresos esperados representados por el precio de venta de las viviendas, son multiplicados por el por ciento de avance de obra ejecutada, al resultado obtenido se le aplica el porcentaje de costo esperado en cada desarrollo determinando así el costo correspondiente, la diferencia entre ingreso y el costo así obtenido, constituye el resultado bruto acumulado. De los resultados obtenidos se disminuirán, en su caso, los ingresos y costos reconocidos en ejercicios anteriores para obtener los ingresos y costos del periodo a reconocer en el estado de resultados. El método de por ciento de avance de obra ejecutada se aplica cuando se hayan 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 de la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) 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) Cofinanciamiento INFONAVIT, el cliente percibe ingresos de 7 a 10.9 salarios mínimos mensuales, obtiene la calificación y presenta la documentación oficial requerida para obtener un crédito, el cual es otorgado conjuntamente por el INFONAVIT y por una Sociedad Financiera de Objeto Limitado (Sofol) y/o un banco.

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, tales 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.

u. Impuesto Sobre la Renta e Impuesto al Activo- Las provisiones para el Impuesto Sobre la Renta (ISR) e Impuesto al Activo (IMPAC), 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. El ISR diferido activo, se registra sólo cuando existe alta probabilidad de que pueda recuperarse.

El IMPAC pagado que se espera recuperar, se registra como un activo y se presenta en el balance general disminuyendo el pasivo por ISR diferido.

v. Insuficiencia en la actualización del capital contable- Se integra del resultado por posición monetaria acumulado hasta la primera actualización y la pérdida por tenencia de activos no monetarios que representa el cambio en el nivel específico de precios de los terrenos de las subsidiarias que se incrementó por debajo de la inflación.

w. Resultado por posición monetaria- El resultado por posición monetaria, que representa la erosión del poder adquisitivo de las partidas monetarias originada por la inflación, se calcula aplicando factores derivados del INPC a la posición monetaria neta mensual. La pérdida se origina de mantener una posición monetaria activa neta.

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

#### 4. Inversiones temporales y efectivo

	<b>2004</b>	<b>2003</b>
Inversiones temporales	\$5,143	\$1,084
Efectivo	<u>718</u>	<u>1,562</u>
	<u>\$5,861</u>	<u>\$2,646</u>

#### 5. Otras cuentas por cobrar

	<b>2004</b>	<b>2003</b>
Impuestos por recuperar (principalmente ISR)	\$1,381	\$1,843
Otras	<u>404</u>	<u>329</u>
	<u>\$1,785</u>	<u>\$2,172</u>

#### 6. Inventarios

	<b>2004</b>	<b>2003</b>
Anticipos a proveedores	\$126	\$131
Terrenos en proceso de desarrollo	<u>166</u>	<u>176</u>
	<u>\$292</u>	<u>\$307</u>

#### 7. Equipo

	<b>2004</b>	<b>2003</b>
Maquinaria y equipo	\$ -	\$120
Mobiliario y equipo	-	150
Equipo de cómputo	<u>-</u>	<u>219</u>
	-	489
Depreciación acumulada	<u>-</u>	<u>(381)</u>
	<u>\$ -</u>	<u>\$108</u>

#### 8. Inversión en acciones

Por separado se emiten estados financieros consolidados que incluyen las cifras de la Compañía y de sus subsidiarias, señaladas en la Nota 2a. La evaluación de la situación financiera y los resultados de operación de la Compañía como entidad económica debe basarse en dichos estados financieros consolidados, cuyos principales rubros al 31 de diciembre de 2004 y 2003, se detallan a continuación:

	<b>2004</b>	<b>2003</b>
Balance		
Activo circulante	\$7,339,907	\$6,352,645
Documentos por cobrar a asociadas	106,021	73,370
Terrenos para futuras construcciones	436,991	339,538
Inversión en acciones de compañías asociadas	35,755	9,051
Inmuebles, maquinaria y equipo-neto	510,668	495,922
Total	<u>\$8,429,342</u>	<u>\$7,270,526</u>
Pasivo circulante	\$908,345	\$720,810
Proveedores de terrenos a largo plazo	50,302	-
Obligaciones por contratos de arrendamiento financiero	72,406	75,339
Otros pasivos a largo plazo	14,119	14,119
Impuesto Sobre la Renta diferido	1,637,069	1,665,907
Capital contable mayoritario	5,725,263	4,776,311
Interés minoritario en subsidiarias consolidadas	<u>21,838</u>	<u>18,040</u>
Total	<u>\$8,429,342</u>	<u>\$7,270,526</u>
Estado de resultados		
Ingresos	<u>\$5,777,793</u>	<u>\$5,072,941</u>
Utilidad de operación	<u>\$1,234,591</u>	<u>\$1,073,750</u>
Utilidad neta mayoritaria	<u>\$1,009,292</u>	<u>\$749,634</u>

a. De acuerdo con la resolución adoptada en asamblea general ordinaria de accionistas celebrada el 20 de julio de 2004, CUARA decretó un reparto de dividendos por \$14,969 (\$14,500 a valor nominal) a favor de la Compañía.

b. El 23 de diciembre de 2003 la Compañía decidió llevar a cabo una reducción en su inversión en acciones en PDCC por aproximadamente \$141,038.

#### 9. Capital contable

b. El capital contable de la Compañía al 31 de diciembre de 2004, se analiza como sigue

	Número de acciones	Valor nominal	Efectos de actualización	Total
Capital social				
Capital fijo				
Serie única	328,143,174	\$437,526	\$517,233	\$954,759
Prima en suscripción de acciones	-	219,640	289,333	508,973
Reserva para la adquisición de acciones propias	-	48,680	40,380	89,060
Prima en colocación de acciones recompradas	-	17,848	2,899	20,747
Utilidades retenidas	-	4,859,632	355,464	5,215,096
Insuficiencia en la actualización del capital contable	-	-	(229,534)	(229,534)
Efecto acumulado de Impuesto Sobre la Renta Diferido	-	(634,037)	(199,801)	(833,838)
Total	<u>328,143,174</u>	<u>\$4,949,289</u>	<u>\$775,974</u>	<u>\$5,725,263</u>

c. De acuerdo con la resolución adoptada en la asamblea general ordinaria y extraordinaria de accionistas de Consorcio ARA, S.A. de C.V. celebrada el 22 de abril de 2002, se resuelve destinar hasta un 20% del capital contable a la compra de acciones propias en término de lo previsto en el artículo 14 bis 3 fracción I de la Ley del Mercado de Valores.

d. El capital social al 31 de diciembre de 2004 y 2003 está representando por 328,211,874 acciones ordinarias nominativas, sin expresión de valor nominal, serie única, de suscripción libre, íntegramente suscritas y pagadas.

e. Durante el ejercicio de 2004 y 2003, la Compañía efectuó operaciones de compra y venta de acciones propias y por las cuales incurrió en una ganancia de \$957 y \$1,304, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2004, la Compañía tenía 68,700 acciones recompradas, las cuales estaban pendientes de colocarse a esa fecha. El valor de mercado de las acciones al 31 de diciembre de 2004 fue de \$33.50 por acción.

f. Las utilidades retenidas incluyen la reserva legal. De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles, de las utilidades netas del ejercicio debe separarse un 5% como mínimo para formar la reserva legal, hasta que su importe ascienda al 20% del capital social. La reserva legal puede capitalizarse, pero no debe repartirse a menos que se disuelva la sociedad, y debe ser reconstituida cuando disminuya por cualquier motivo. Al 31 de diciembre de 2004 y 2003, su importe asciende a \$188,484 y \$152,852, respectivamente.

g. La distribución del capital contable, excepto por los importes actualizados del capital aportado y de las utilidades retenidas fiscales, causará el Impuesto Sobre la Renta sobre dividendos a cargo de la Compañía a la tasa vigente. En el año 2004 la tasa fue de 33%, se reduce la tasa del ISR al 30% para el año 2005 y se reducirá en un punto porcentual cada año, hasta llegar al 28% a partir de 2007, en adelante. El impuesto que se pague por dicha distribución, se podrá acreditar contra el Impuesto Sobre la Renta del ejercicio en el que se pague el impuesto sobre dividendos y en los dos ejercicios inmediatos siguientes, contra el impuesto del ejercicio y los pagos provisionales de los mismos.

h. El capital de aportación que ha generado la Compañía y la utilidad fiscal neta, son como sigue:

	2004	2003
Cuenta de capital de aportación	\$1,267,279	\$1,267,279
Cuenta de utilidad fiscal neta	<u>87,224</u>	<u>72,255</u>
Total	<u>\$1,354,503</u>	<u>\$1,339,534</u>

El incremento en el saldo de la cuenta de utilidad fiscal neta se debió al dividendo recibido de CUARA (ver nota 8a.)

**10. Saldos y transacciones con compañías subsidiarias**

a. Los saldos por cobrar y por pagar con compañías subsidiarias, se analizan como sigue

	<b>2004</b>	<b>2003</b>
Por cobrar		
Consortio de Ingeniería Integral, S.A. de C.V.	<u>\$ -</u>	<u>\$31</u>
	<b>2004</b>	<b>2003</b>
Por pagar		
Constructora y Urbanizadora ARA, S.A. de C.V.	\$ -	\$67
Asesoría Técnica y Administrativa GAVI, S.A. de C.V.	<u>-</u>	<u>121</u>
	<u>\$ -</u>	<u>\$188</u>

b. Las transacciones con subsidiarias efectuadas en el curso normal de sus operaciones, fueron como sigue:

	<b>2004</b>	<b>2003</b>
Servicios de construcción recibidos	<u>\$ -</u>	<u>\$421</u>
Servicios administrativos recibidos	<u>\$1,200</u>	<u>\$1,625</u>
Gasto por intereses- neto	<u>\$ -</u>	<u>\$9,243</u>
Dividendos cobrados	<u>\$14,969</u>	<u>\$ -</u>

**11. Impuesto Sobre la Renta e Impuesto al Activo**

La Compañía está sujeta al Impuesto Sobre la Renta (ISR) y al Impuesto al Activo (IMPAC). El ISR se calcula considerando como gravables o deducibles ciertos efectos de la inflación, tales como la depreciación calculada sobre valores en precios constantes y la deducción de compras en lugar del costo de ventas, lo que permite deducir costos actuales, y se acumula o deduce el efecto de la inflación sobre ciertos activos y pasivos monetarios a través del ajuste inflacionario, el cual es similar al resultado por posición monetaria. La tasa del ISR fue de 33% en 2004 y de 34% en 2003. Por otra parte el IMPAC se causa a razón de 1.8% del promedio neto de la mayoría de los activos (a valores actualizados) y de ciertos pasivos, y se paga únicamente por el monto en que exceda al ISR del año; cualquier pago que se efectúe es recuperable contra el monto en que el ISR exceda al IMPAC en los diez ejercicios subsecuentes.

El 1 de diciembre de 2004 se publicaron modificaciones a las leyes del ISR e IMPAC aplicables a partir de 2005, siendo las principales: a) Se reduce la tasa del ISR a 30% para el año 2005, a 29% en 2006 y a 28% de 2007 en adelante; b) Para efectos de ISR se deducirá el costo de ventas en lugar de las adquisiciones de los inventarios; c) En 2005 se podrá optar por acumular en un periodo de 4 a 12 años los inventarios al 31 de diciembre de 2004, determinados con base en las reglas fiscales; al optar por acumular los inventarios el saldo de éstos se deberá disminuir con el saldo no deducido de los inventarios de la Regla 106 y las pérdidas fiscales por amortizar, y se podrá deducir el costo de ventas de los inventarios conforme se enajenen; d) A partir de 2006 será deducible en su totalidad la participación a los trabajadores en las utilidades que se pague y e) Se incluyen los pasivos bancarios y con extranjeros para determinar la base gravable del IMPAC.

a.

	<b>2004</b>	<b>2003</b>
ISR diferido activo (pasivo)		
Inventarios	\$(47)	\$(57)
Equipo	-	(33)
Otros, neto	<u>171</u>	<u>58</u>
ISR diferido de diferencias temporales	124	(32)
Efecto de pérdidas fiscales por amortizar	19,352	18,907
Impuesto al Activo pagado por recuperar	<u>5,892</u>	<u>5,221</u>
	25,244	24,128
Estimación para valuación del activo por		
<b>Impuesto Sobre la Renta diferido (1)</b>	<b><u>(25,368)</u></b>	<b><u>(24,096)</u></b>
Impuesto diferido neto	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

(1) El activo no se registró debido a la incertidumbre de su recuperación.

b. El beneficio de las pérdidas fiscales actualizadas pendientes de amortizar y el IMPAC pueden recuperarse cumpliendo con ciertos requisitos. Los años de vencimiento y sus montos actualizados al 31 de diciembre de 2004 son:

Año de	Pérdidas	IMPAC
--------	----------	-------

vencimiento	amortizables	recuperable
2004	\$ -	\$ 1
2005	-	1
2006	25,354	-
2007	-	67
2008	-	171
2009	18,667	427
2010	-	1,528
2011	-	1,203
2012	1,830	771
2013	10,979	1,051
2014	<u>7,679</u>	<u>672</u>
	<u>\$64,509</u>	<u>\$5,892</u>

En la determinación del Impuesto Sobre la Renta diferido no se incluyeron los efectos de pérdidas fiscales por amortizar e Impuesto al Activo por \$19,352 y \$5,892, respectivamente, porque no existe una alta probabilidad de que puedan recuperarse.

## 12. Nuevos pronunciamientos contables

En mayo de 2004, el Instituto Mexicano de Contadores Públicos (IMCP) emitió el Boletín B-7 Adquisiciones de negocios (B-7), de aplicación obligatoria para estados financieros de periodos que inicien el 1 de enero de 2005, aunque se recomienda su aplicación anticipada. El B-7 proporciona reglas actualizadas para el tratamiento contable de adquisiciones de negocios e inversiones en entidades asociadas y establece, entre otros aspectos: la adopción del método de compra como regla única de valuación de estas operaciones; se elimina la amortización del crédito mercantil, el cual debe sujetarse a reglas de deterioro; se dan reglas para el tratamiento contable de transferencias de activos o intercambio de acciones entre entidades bajo control común, así como de adquisición de interés minoritario con base en disposiciones establecidas en el Boletín B-8 Estados financieros consolidados y combinados y valuación de inversiones permanentes en acciones. La administración de la Compañía estima que la adopción de este nuevo principio contable al 1 de enero de 2005, no tendrá efectos importantes en su situación financiera y resultados.

En abril de 2004, el IMCP emitió el Boletín C-10 Instrumentos financieros derivados y operaciones de cobertura (C-10) de aplicación obligatoria para estados financieros que inicien el 1 de enero de 2005, aunque recomienda su aplicación anticipada. En términos generales el C-10 establece que en las coberturas de valor razonable, la fluctuación en el valor razonable, tanto del derivado como de la posición abierta de riesgo, debe ser reconocida en los resultados del periodo en que ocurre, mientras que en las coberturas de flujo de efectivo, la porción efectiva de las fluctuaciones de valor razonable deben reconocerse en la cuenta de utilidad integral dentro del capital contable, y la porción inefectiva se debe reconocer en los resultados del periodo.

En cuanto a los instrumentos financieros derivados, se establecen las características que deben reunir para ser considerados como tales y se mejoran y adicionan definiciones de términos. Se incorporan disposiciones respecto a los elementos que participan en operaciones de cobertura, incluyendo la documentación formal previa al inicio de la cobertura y la medición de la efectividad de la cobertura, entre otros, clasifica a las coberturas en tres tipos: a) de valor razonable, b) de flujo de efectivo y c) de moneda extranjera, y proporciona reglas específicas, por tipo de cobertura, para su valuación, reconocimiento, presentación y revelación.

En abril de 2004, el IMCP emitió el Documento de Adecuaciones al Boletín C-2 (C-2), de aplicación obligatoria para estados financieros que inicien el 1 de enero de 2005; aunque recomienda su aplicación anticipada. El C-2 establece principalmente que las fluctuaciones en el valor razonable de los instrumentos financieros clasificados como disponibles para su venta, debe ser reconocida en la utilidad integral y reclasificarse a los resultados del periodo al momento de la venta de dichos instrumentos; incorpora la posibilidad de efectuar transferencias entre algunas de las categorías en que se clasifican los instrumentos financieros, siempre y cuando se cumpla con condiciones y reglas para su reconocimiento contable; amplía la aplicación de deterioro a instrumentos disponibles para la venta y da reglas de mayor precisión a su reconocimiento.

(R.- 210428)