

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

A los Accionistas de
Inmobiliaria Urbis, S.A.:

1. Hemos auditado las cuentas anuales de INMOBILIARIA URBIS, S.A. (URBIS), que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 1995, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.
2. De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del cuadro de financiación, además de las cifras del ejercicio 1995, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 1995. Con fecha 10 de febrero de 1995 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 1994, en el que expresamos una opinión con una incertidumbre similar a la descrita en el párrafo 5 siguiente.
3. Con objeto de dar estricto cumplimiento a la actual normativa contable aplicable al sector inmobiliario, la Sociedad presenta el resultado derivado de las ventas por rotación de "Inmuebles para arrendamiento", por importe de 2.010 millones de pesetas, en el epígrafe "Beneficios en enajenación de inmovilizado material, financiero y cartera de control" de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1995, a pesar de que dicha rotación forma parte de la actividad normal de una empresa inmobiliaria.
4. Conforme se indica en la Nota 4-d, la Sociedad participa mayoritariamente en el capital social de ciertas empresas. El balance de situación y la cuenta de pérdidas y ganancias adjuntos están referidos a la Sociedad individualmente y, en consecuencia, no reflejan el efecto de la consolidación de tales participaciones al 31 de diciembre de 1995. No obstante, si se hubieran reflejado dichas variaciones de valor al 31 de diciembre de 1995, el efecto no hubiera sido significativo. Como consecuencia de esta situación, y en virtud del artículo 11 apartado 2-a del Real

Arthur Andersen y Cia, S. Com.
Sociedad Anónima inscrita en el Registro Mercantil de Madrid
Sede Social: Madrid, Calle de Alcalá, 48

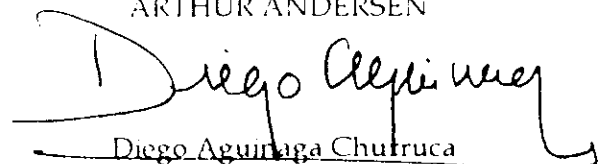
Instituto Registral e Inmobiliario de España
Cuentas: R.E.W.
Instituto Registral e Inmobiliario de España, Auditoría: R.I.A.

Domitiano Soriano
Calle de Alcalá, 48, 2º B, Madrid
Teléfono: 91 489 0100

Decreto 1851/1991 de 20 de diciembre, por el que se aprueban las normas para formulación de las cuentas anuales consolidadas, la Sociedad no formula cuentas anuales consolidadas.

5. Según se indica en la Nota 9, en el ejercicio 1992 la Sociedad adquirió un terreno en el término municipal de Las Rozas (Madrid) cuyo valor en libros al 31 de diciembre de 1995 asciende a 2.611 millones de pesetas. El Plan General de Ordenación Urbana de Las Rozas modificó la calificación de suelo urbanizable programado con la que contaba inicialmente, considerándolo suelo no urbanizable de protección. Contra dicho Plan está presentado un recurso contencioso-administrativo, que en la actualidad se halla pendiente de resolución. El momento del pago de esta adquisición se halla condicionado a la obtención de la sentencia sobre el mencionado recurso, estableciendo el contrato de compraventa compensaciones sin determinar a partir del 30 de junio de 1994, para las que la Sociedad no ha registrado provisión alguna. En consecuencia, no es posible determinar en la actualidad si el valor por el que se encuentra registrado el citado solar se corresponderá con el que se derive de la resolución definitiva del recurso planteado, ni el importe a pagar de las compensaciones definitivas.
6. En nuestra opinión, excepto por los efectos de cualquier ajuste que pudiera ser necesario si se conociera el desenlace final de la incertidumbre descrita en el párrafo 5, las cuentas anuales del ejercicio 1995 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Inmobiliaria Urbis, S.A. (Urbis) al 31 de diciembre de 1995, de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.
7. El informe de gestión adjunto del ejercicio 1995, contiene las explicaciones que los Administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 1995. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

ARTHUR ANDERSEN


Diego Aguirre Churrua

23 de febrero de 1996



CLASE 8ª



0Z9477267

INMOBILIARIA URBIS, S.A.

(URBIS)

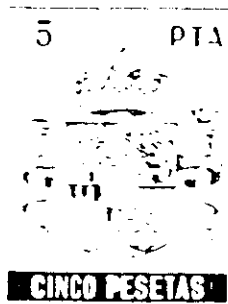
INFORME DE GESTIÓN
Y CUENTAS ANUALES
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 1995

• Madrid, 21 de febrero de 1996 •

INFORME DE GESTION



CLASE 8ª



029477296

INTRODUCCIÓN

1995 ha sido para el sector inmobiliario un año de "dos tiempos". Durante el primer semestre parecían confirmarse las buenas expectativas de recuperación con que se cerraba el año 1994. Durante el segundo semestre se truncaban las tendencias alcistas de las ventas y se entraba en una caída continua de las cifras de negocio. Lo que comenzaba con los mejores síntomas de una vuelta de los compradores, terminaba con una gran frialdad, rayando en la indiferencia. Mientras las ofertas de vivienda nuevas iban incrementándose, los compradores iban desapareciendo de los pisos piloto y la lógica relación entre "visitas" y "operaciones cerradas" hacía que en los últimos meses del año el número de viviendas vendidas bajara de forma alarmante en relación a los primeros.

Si el mercado residencial acusaba profundamente una ralentización del número de operaciones, el resto de los mercados confirmaba la tendencia negativa en el sector. Las oficinas de Madrid y Barcelona han llegado a ser de las más baratas de Europa en precio y alquiler. Las naves industriales han marcado los mínimos de los últimos años y el sector turístico, brillante en su explotación hotelera, ha invertido sólo ante claras oportunidades del mercado. Vender en pérdidas ha sido en muchos casos la única posibilidad para desinvertir, por lo cual nuestras desinversiones no han alcanzado los niveles deseados. Tan solo los centros comerciales han tenido un desarrollo positivo en el año 1995, si bien es cierto que los inversores han rentabilizado sus operaciones con márgenes muy ajustados.

Como consecuencia de estos condicionantes casi todas las inmobiliarias han caído en sus cifras de ventas y han presentado distinto comportamiento en sus beneficios, estos últimos muy relacionados, con el origen de sus ingresos y con su grado de endeudamiento.

Inmobiliaria Urbis dentro de este marco ha conseguido en 1995 unos ingresos por todos los conceptos de 16.183 Millones de Pesetas con un aumento de 1.027 Millones de Pesetas, si bien con una caída de los beneficios antes de impuestos de 94 Millones de Pesetas.

OBJETIVOS

En 1994 se marcaban una serie de objetivos para ese Ejercicio que por su interés debemos recordar y cuyo grado de cumplimiento un año después debemos analizar.

Los puntos de partida del Ejercicio 1995 fueron los siguientes:

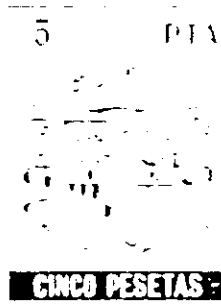
- Modernizar la Sociedad.
- Producir más y mejor.
- Racionalizar las reservas de suelo.
- Reordenar el patrimonio en renta.
- Bajar el grado de endeudamiento.
- Alcanzar una gran transparencia informativa.

Al cierre del Ejercicio podemos afirmar que Urbis:

- Es una empresa en franco proceso de modernización, que ha alcanzado unos ingresos totales de 16.183 Millones de Pesetas.
- Ha recuperado urbanísticamente gran parte de su patrimonio de solares.
- Ha vendido activos en renta de bajo rendimiento y alto coste de conservación por valor de 2.767 Millones de Pesetas.
- Prepara inversiones para poner nuevas superficies en explotación para alquileres por valor de unos 8.000 Millones de Pesetas.
- Ha reducido sus saldos acreedores totales en 2.376 Millones de Pesetas y mejorado su fondo de maniobra, excluido existencias, en 2.940 Millones de Pesetas.
- Presenta sus cuentas con la mayor de las transparencias.

Como resumen podemos decir que desde las posibilidades que la buena gestión proporciona, los objetivos se han cumplido en un alto índice, si bien es cierto que el endeudamiento sigue siendo la asignatura pendiente.

Para 1996 los objetivos marcados en 1995 siguen siendo válidos, pero especial hincapié se hará en los siguientes:



0Z9477297

CLASE 8ª

CINCO PESETAS

- Política de mejora de calidad, productos y servicios.
- Hacer crecer nuestra cifra de ventas, partiendo fundamentalmente de los recursos de capital, suelo y humanos con que hoy cuenta nuestra Sociedad.
- Reincidir en la disminución del endeudamiento con carga financiera buscando una caída del mismo, en especial el que no está afecto a promociones en curso e incrementando el que financia el negocio típico promotor: préstamos hipotecarios subrogables.
- Desinvertir activos ociosos para conseguir máxima liquidez.
- Control de los gastos sobre cada una de las partidas que actúan negativamente en la Cuenta de Resultados y no incrementan sustancialmente los márgenes.
- Mejorar los ratios de recursos humanos puestos a disposición de la gestión.

Para conseguir los primeros objetivos, muy sometidos a las condiciones de mercado, será necesario que el sector vuelva a comportarse como en el último trimestre de 1994 y primer semestre de 1995. Para conseguir los últimos será necesaria una gran presión de gestión que Urbis intentará realizar con todas sus fuerzas.

INGRESOS, MARGEN BRUTO Y RESULTADOS

La actividad de Urbis, como la de cualquier inmobiliaria de tipo mixto, promotora y explotadora de patrimonio en renta, por el origen de sus ingresos, desarrolla tres tipos de actividades: Actividad Promotora, Actividad de Alquiler y Actividad de Rotación y Mejora de su Inmovilizado en Renta.

Sobre esta actividad de rotación del inmovilizado, que lógicamente pasa por las ventas y compras del mismo, debemos hacer la siguiente reflexión: En cualquier actividad industrial las ventas del inmovilizado son generadoras de resultados extraordinarios, este criterio, aplicado con carácter general, produce en el sector inmobiliario un contrasentido al hacer extraordinario lo que por su propia esencia es una forma más de ventas ordinarias. La adaptación del Plan General de Contabilidad, vigente desde el uno de enero de 1.995, ignora para el sector inmobiliario esta circunstancia, por lo que es necesario homologar las cifras de venta de los Ejercicios 1994 y 1995 para poder hacer comparaciones y sacar

conclusiones. Una vez hecha esta salvedad, las cifras de ingresos de Inmobiliaria Urbis con los criterios contables más estrictos son las siguientes:

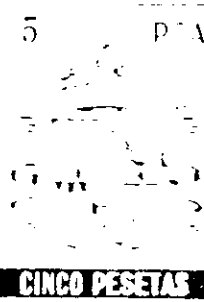
<u>INGRESOS ORDINARIOS</u>	<u>13.211</u>	<u>MM. Ptas.</u>
Ventas Promociones y Terrenos	10.695	MM. Ptas.
Ingresos de Arrendamiento	1.676	MM. Ptas.
Ingresos Prestación Servicios y Accesorios...	325	MM. Ptas.
Otros Ingresos de Explotación	290	MM. Ptas.
Ingresos Financieros	225	MM. Ptas.
 <u>INGRESOS EXTRAORDINARIOS</u>	 <u>2.972</u>	 <u>MM. Ptas.</u>
Venta de Rotación Patrimonio en Renta ..	2.767	MM. Ptas.
Venta de otro Inmovilizado	87	MM. Ptas.
Otros Ingresos Extraordinarios	118	MM. Ptas.
 <u>INGRESOS TOTALES</u>	 <u>16.183</u>	 <u>MM. Ptas.</u>

De estos ingresos, las Ventas de Rotación de Patrimonio en Renta se consideraban, hasta 1.994, como Ingresos Ordinarios.

Al comparar estos ingresos con los del Ejercicio anterior se pone de manifiesto que si bien los ingresos por alquileres sufrieron un retroceso de 24 Millones de Pesetas los ingresos totales han aumentado en 1.027 Millones de Pesetas.

El análisis de estas cifras indica que Urbis mejoró su gestión empresarial y que el impacto en las rentas, por ventas de rotación de su patrimonio, ha sido muy poco significativo.

Partiendo de la cifra total de ingresos ordinarios y extraordinarios y una vez deducidos los costes directos de éstos, el margen total de Urbis ha sido de 6.428 Millones de Pesetas. La contribución a



029477298

CLASE 8ª

este margen de la actividad que la vigente Normativa Contable considera como extraordinaria, ha sido tal como se indica en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias de las Cuentas Anuales de 2.010 Millones de Pesetas.

Este margen de la Sociedad, una vez aplicados los costes indirectos y gastos financieros, así como otros costes, nos lleva a un resultado antes de impuestos de 242 Millones de Pesetas, que si lo comparamos con los 336 Millones del Ejercicio anterior supone una caída del beneficio de Urbis de 94 Millones de Pesetas antes de impuestos y 159 después de impuestos.

La conclusión del análisis de este margen bruto y beneficio antes de impuestos es que a pesar del margen generado por la Sociedad de 6.428 Millones de Pesetas, lo que representa un 40 % sobre los ingresos ordinarios y extraordinarios, éste sirve para hacer frente al servicio de la deuda y gastos de empresa, siendo insuficiente para presentar un beneficio adecuado.

En orden al impacto que sobre la Cuenta de Resultados tienen las distintas partidas de gastos, sin duda las más importantes son las que corresponden a los gastos financieros y los costes indirectos, por lo que nos referimos a ellos seguidamente.

GASTOS FINANCIEROS

Los gastos financieros totales, incluidos los intereses intercalarios que se han capitalizado en las Obras en Curso, ascienden en el Ejercicio 1995 a la cifra de 4.584 Millones de Pesetas, con un incremento de 206 Millones de Pesetas sobre el Ejercicio anterior. Esta cifra ha sido la causa principal para no superar el resultado del año 1994. Este incremento de los gastos financieros, a pesar de haber disminuido la deuda con carga, ha tenido su única justificación en la subida de los tipos de interés que han afectado a Urbis en sus créditos, referenciados al Mibor, con un incremento comprendido entre el 1-1,5%.

Del total de gastos financieros se han capitalizado 420 Millones de Pesetas, lo que supone una activación de intereses del 9%, cifra que indica que aún demasiados activos de Urbis se encuentran en proceso de gestión urbanística y no en promoción y construcción.

Una vez realizada la activación de intereses, 420 Millones de Pesetas y contabilizados los 225 Millones de ingresos financieros, el Resultado Financiero Negativo del ejercicio, asciende a 3.939 Millones de Pesetas con un incremento de 143 Millones de pesetas frente al ejercicio anterior.

COSTES INDIRECTOS

Los costes indirectos que no son imputables directamente a los ingresos han disminuido en 162 Millones de Pesetas, lo que representa una caída del 8 %, habiendo pasado de 2.023 Millones de Pesetas en 1994 a los 1.861 Millones de Pesetas del cierre del Ejercicio 1995.

De todos estos costes indirectos la partida más importante es la correspondiente a personal que asciende a 1.183 Millones de Pesetas, con la siguiente descomposición: Sueldos y Seguridad Social de Personal Activo, 842 Millones de Pesetas; Indemnizaciones, 99 Millones de Pesetas; Aportación Plan de Pensiones, 70 Millones de Pesetas; Jubilados, 160 Millones de Pesetas y Gastos Sociales, 12 Millones de Pesetas.

Los costes de personal activo que ascienden a 842 Millones de Pesetas representan el 71 % del total de los gastos de personal y comparados con los 906 Millones de Pesetas del ejercicio anterior suponen una baja porcentual del 7%.

ANÁLISIS DEL ACTIVO

Urbis presenta, frente a otras inmobiliarias, la particularidad de que parte de sus activos se encuentran financiados mediante Leasing. Esta situación hace que dos cuentas del activo tengan especial significación: El Inmovilizado Inmaterial y los Gastos a Distribuir en Varios Ejercicios.

Dentro del Inmovilizado Inmaterial, la cuenta de Derechos sobre Bienes en Leasing, que asciende a 21.430 Millones de Pesetas, es soporte de edificios, terrenos y solares, por lo que en cualquier otro tipo de financiación, la mayor parte de estos productos estarían en el activo circulante. Cuenta de Existencias.



029477299

CLASE 8ª

CINCO PESETAS

Esta cuenta ha disminuido a lo largo del ejercicio en 1.657 Millones de Pesetas, consecuencia de la puesta en promoción de determinados solares y la venta de edificios, naves y suelo industrial.

Unida a esta cuenta del inmovilizado inmaterial está la de Intereses no Devengados por Arrendamiento Financiero, operación de Leasing, que dentro de los Gastos a Distribuir en Varios Ejercicios, asciende a 11.355 Millones de Pesetas y que en el Ejercicio 1.995 ha disminuido en 306 Millones de Pesetas. Como su propio nombre indica, tales intereses son futuros y responden a un apunte contable, que compensa los intereses de las cuotas totales, a pagar por Leasing (principal más intereses) contabilizadas en el Pasivo en la cuenta de Deudas con Entidades de Crédito, a largo y corto.

El Inmovilizado Material ha disminuido durante el Ejercicio en 47 Millones de Pesetas sin que se haya visto afectado significativamente por las desinversiones efectuadas, ya que se han producido nuevas incorporaciones.

Las Inmovilizaciones Financieras ascienden a 3.981 Millones de Pesetas sin variación significativa, 36 Millones de Pesetas, y ésto a pesar de mejorar nuestra participación en estas filiales del 90% al 100% en El Palmeral de Alicante, S.A. y del 20,9% al 28,5% en PROURMESA.

Este epígrafe recoge fundamentalmente participaciones en Sociedades propietarias de terrenos en proceso urbanístico y las acciones en proceso de venta de Golf Altoreal, S.A.

El Activo Circulante de Urbis ha disminuido en 926 Millones de Pesetas, cerrando el Ejercicio en 50.994 Millones de Pesetas.

De esta importante cantidad, los terrenos y solares representan un 64%. Las promociones en curso un 13%. Los inmuebles terminados un 4% y resto del circulante 19%.

De esta descomposición porcentual se deduce el equilibrio en los stocks de edificios terminados, el gran peso de los terrenos y solares y la necesidad de incrementar el volumen de las promociones en curso.

Estos datos estarían más descompensados si los bienes en Leasing pudieran contabilizarse en las diferentes cuentas de Existencias, situación real aunque no acorde con la normativa contable.

De todas las partidas del activo, aquellas que corresponden al patrimonio en Renta, Terrenos y Solares y promociones en curso merecen un especial comentario.

PATRIMONIO EN RENTA

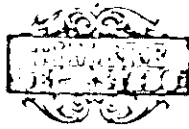
El patrimonio total en Renta de Urbis contabilizado en el Inmovilizado Material e Inmaterial (Derechos bienes en Leasing) se compone de las siguientes superficies y uso:

- Viviendas: 47.747 m² de los cuales 44.111 m² en 281 unidades situadas un 95% en Madrid y un 5% en otras ciudades y 3.636 m² correspondiente a 20 unidades en Madrid para rehabilitación o venta.
- Locales Comerciales: 83.458 m² en 471 unidades, situadas el 81% en Madrid y el 19% en otras ciudades.
- Oficinas: 26.139 m² en 118 unidades situadas el 84% en Madrid y el 16% en otras ciudades.
- Establecimientos Hoteleros: 17.454 m² de los cuales un 59% se encuentra ubicado en Madrid y el resto en las Islas Canarias.
- Garajes: 14.797 m² correspondientes a 406 plazas de parking, situadas en Madrid, en un 80%.

Este patrimonio al 31 de diciembre de 1.995 tiene una superficie total sobre rasante de 174.798 m² y 14.797 m² bajo rasante, para garajes, se encuentra valorado en el Activo Inmovilizado del Balance en un valor neto de 23.170 Millones de pesetas, lo que representa un coste medio del m² construido sobre rasante de 132.553 Pesetas.

Las rentas brutas obtenidas en el Ejercicio han sido de 1.676 Millones de Pesetas que comparados con los 1.700 del ejercicio anterior supone una disminución del 1,4 %.

En el Ejercicio 1.995 se han alquilado superficies desocupadas en 1.994 por un total de 6.722 m² lo que ha servido para compensar rentas perdidas por la desinversión.



5 PTA

029477300

CLASE 8ª

CINCO PESETAS

TERRENOS Y SOLARES

Urbis presenta su patrimonio de terrenos y solares bajo epígrafes muy diferentes. El primero, dentro del Activo Circulante, en la cuenta de Existencias; el segundo, dentro del Activo Inmovilizado, en la Cuenta de Derechos Bienes en Leasing.

El valor contable de todos los terrenos y solares incluidos en estos dos epígrafes asciende al cierre del Ejercicio a 45.985 Millones de pesetas, con unos derechos edificatorios sobre rasante de 1.909.426 m², lo que supone un coste medio de repercusión de 24.083 Ptas/m².

Asimismo, nuestra participación en las filiales El Palmeral de Alicante, S.A. y PROURMESA, nos da derecho a una edificabilidad de 184.555 m², con un coste de los mismos en las citadas filiales de 1.504 Millones de pesetas, lo que supone un coste medio de 8.149 Ptas/m²

Esta importante reserva de suelo ha necesitado un gran esfuerzo de gestión durante 1.995, de tal forma que la mayoría de los suelos se encuentran en fase de solución a los problemas urbanísticos que sobre ellos pesaban. Con las aprobaciones y modificaciones conseguidas en el planeamiento que afectaba a muchos suelos, podemos afirmar que una parte de nuestros activos problemáticos urbanísticamente han dejado de serlo.

PROMOCIONES EN CURSO

Respecto a las promociones en curso tan solo indicar que en el Ejercicio 1.995 se han realizado proyectos para salir con dos nuevas promociones en Madrid, tres en Barcelona, una en Palma de Mallorca, una en Alicante, una en Sevilla, dos en Cádiz, dos en Málaga, y una en Murcia. Si comparamos el número de nuevas promociones con las realizadas por Urbis en los últimos años, queda de manifiesto el gran esfuerzo de puesta en carga del suelo que se está realizando.

ANÁLISIS DEL PASIVO

Los fondos propios de la Sociedad, que ascienden a 39.515 Millones de Pesetas, no han sufrido variación sustancial, habiéndose producido en el Ejercicio un incremento de 165 Millones de Pesetas, consecuencia de los resultados generados después de impuestos en el Ejercicio.

Los ingresos a distribuir en varios Ejercicios han disminuido en 108 Millones de Pesetas, consecuencia de la actividad normal de la Sociedad.

Las provisiones de todo tipo alcanzan la cifra de 5.606 Millones de Pesetas y se distribuyen como sigue:

- 2.493 Millones de Pesetas, el 44 % al Fondo de Pensiones y similares.
- 2.137 Millones de Pesetas, el 38 % a riesgos por las actas levantadas en disconformidad por Hacienda en 1.993 y en la actualidad recurridas.
- 206 Millones de Pesetas, el 4 % para responsabilidades de carácter general.
- 770 Millones de Pesetas, el 14 % para terminar las promociones cuyas ventas se liquidan en el ejercicio.

Los Acreedores a Largo Plazo, que alcanzan la cifra de 57.431 Millones de Pesetas, se han incrementado en 757 Millones de Pesetas, en parte consecuencia del importante incremento de los préstamos hipotecarios subrogables que han pasado de 660 Millones de Pesetas al cierre de 1.994, a 5.591 Millones de Pesetas.

Este incremento de los préstamos hipotecarios subrogables de 4.931 Millones de Pesetas se ha visto compensado por la disminución del resto de acreedores financieros a largo plazo, por lo que la transformación de los tipos de préstamo indican el despegue de la actividad promotora en 1.995.

Dentro de los Acreedores, especial atención merece la Cuenta de Intereses no Devengados por Arrendamiento Financiero de 11.355 Millones de Pesetas.

Esta inclusión de intereses no devengados como cuenta acreedora reiteramos que tiene su explicación en el tratamiento contable de las operaciones de Leasing, que necesariamente deben contabilizarse por el total de las cuotas a pagar, comprensivas de principal e intereses, por lo que estos intereses



029477301

CLASE 8ª

acreedores tienen carácter contable pero no de deuda financiera ya que no es un exigible a la fecha de cierre de Balance.

Del análisis total de Acreedores a Largo y Corto Plazo, incluida la Provisión para Terminación de Obras en Curso, resulta una disminución de 2.376 Millones de Pesetas.

Respecto a los Acreedores a Corto Plazo, incluyendo en los mismos la Provisión para Terminación de Obra cuenta compensadora de activo y que no tiene carácter de exigible sino de acreedor futuro, han disminuido en 3.133 Millones de Pesetas, habiendo pasado de 12.142 Millones de Pesetas en 1.994 a 9.009 Millones de Pesetas, al cierre de Ejercicio. La bajada por tanto ha sido de un 26%.

ACCIONES PROPIAS

Durante el Ejercicio 1.995 la Compañía no ha realizado operaciones de autocartera, no teniendo en su balance, ni individual ni consolidado, acciones propias.

HECHOS SIGNIFICATIVOS

En el período comprendido entre el 31 de diciembre de 1.995, cierre del Ejercicio, y el 21 de febrero de 1.996, fecha de formulación de cuentas por el Consejo de Administración de la Sociedad, no se ha producido ningún hecho significativo que afecte a la misma.

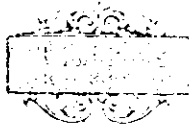
DIVIDENDOS Y APLICACIÓN DE RESULTADOS

Teniendo en cuenta el grado de endeudamiento de la Sociedad y los Resultados obtenidos, no parece prudente repartir dividendo, que sería obligado hacer con cargo a Reservas, por lo que el Consejo de

Administración de Inmobiliaria Urbis, propondrá a la Junta General de Accionistas que el beneficio se aplique a Reservas.

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

En 1.995 ha fallecido Don Felipe Ruiz de Velasco y Castro, ilustre abogado y hombre de empresa que ha sido Consejero de Inmobiliaria Urbis, S.A. desde 1.972, vacante que no ha sido cubierta.



5 PTA

0Z9477274



CLASE 8ª

CUENTAS ANUALES

INMOBILIARIA URBIS S.A.

BALANCES DE SITUACION AL 31 DE DICIEMBRE DE 1.995 Y 1.994

ACTIVO (Millones de Pesetas)	31/12/95	31/12/94	Var. 95/94
A) ACCIONISTAS POR DESEMB. NO ENIGIDOS	0	0	0
B) INMOVILIZADO	48.305	49.372	(1.067)
I GASTOS DE ESTABLECIMIENTO	77	115	(38)
1 Gts. const. y ampl. de capital (Nota 5)	77	115	(38)
II INMOVILIZACIONES INMATERIALES (Nota 6)	21.384	23.050	(1.666)
1 Dchos. sobre bienes en leasing	21.430	23.087	(1.657)
2 Concesiones administrativas	7	7	0
3 Aplicaciones informaticas	15	13	2
4 Amortizaciones	(68)	(52)	(11)
III INMOVILIZACIONES MATERIALES (Nota 7)	22.215	22.262	(47)
1 Inmuebles para arrendamiento	22.877	22.811	66
2 Inmuebles para uso propio	175	122	53
3 Instalaciones	312	263	49
4 Mobiliario y equipo oficina	209	199	10
5 Otro inmovilizado material	120	112	8
6 Construcciones en curso	36	130	(94)
7 Amortizaciones	(1.291)	(1.152)	(139)
8 Provis. Inm. ardto/uso propio	(223)	(223)	0
IV INMOVILIZACIONES FINANCIERAS	3.981	3.945	36
1 Participaciones emp. grupo (Nota 8)	2.868	2.739	129
2 Participaciones emp. asociadas (Nota 8)	1.313	1.281	32
3 Cartera de valores a l/pzo (Nota 8)	21	21	0
4 Fianzas constituidas a l/pzo	113	120	(7)
5 Provisiones (Nota 8)	(334)	(216)	(118)
V DEUDORES POR OP. DE TRAFICO A LARGO PLAZO	648	0	648
1 Clientes a largo plazo por ventas	648	0	648
C) GASTOS A DISTRIB. EN VARIOS EJERCIC. (Nota 6)	11.796	12.218	(422)
D) ACTIVO CIRCULANTE	50.994	51.920	(926)
I EXISTENCIAS (Nota 9)	40.950	41.559	(609)
1 Terrenos y solares	32.443	31.346	1.097
2 Promociones en curso	6.653	6.458	195
3 Inmuebles terminados	1.848	3.749	(1.901)
4 Otras existencias	6	6	0
II DEUDORES	7.591	8.689	(1.098)
1 Clientes por ventas y prest. de servicios	6.317	7.226	(909)
2 Deudores varios	495	765	(270)
3 Personal	10	9	1
4 Administraciones Publicas (Nota 13)	884	836	48
5 Provisiones	(115)	(147)	32
IV INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES	2.119	1.187	932
1 Cartera de valores a corto plazo (Nota 10)	678	678	0
2 Créditos a empresas del grupo (Nota 8)	436	504	(68)
3 Depósitos const. a corto pzo (Nota 10)	1.000	5	995
4 Otros creditos	5	0	5
V TESORERIA	334	485	(151)
VI AJUSTES POR PERIODIFICACION	0	0	0
TOTAL ACTIVO	111.095	113.510	(2.415)
E) INTERESES NO DEVENGADOS	(11.355)	(11.661)	306
1 Por arrendamiento financiero (Nota 6)	(11.355)	(11.661)	306
TOTAL ACTIVO NETO DE INTS NO DEVENGADOS	99.740	101.849	(2.109)

Las notas 1 a 20 descritas en la memoria forman parte integrante del balance de situacion al 31 de dic. de 1.995



0Z9477278

CLASE 8ª

INMOBILIARIA URBIS S.A.

BALANCES DE SITUACION AL 31 DE DICIEMBRE DE 1.995 Y 1.994

PASIVO (Millones de Pesetas)	31/12/95	31/12/94	Var. 95/94
A) FONDOS PROPIOS (Nota 11)	39.515	39.350	165
I CAPITAL	20.682	20.682	0
II PRIMA DE EMISION DE ACCIONES	11.422	11.422	0
III RESERVAS	7.246	6.905	341
1 Reserva legal	2.819	2.785	34
2 Reserva para acciones propias	0	0	0
3 Otras reservas	4.427	4.120	307
IV RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIOR	0	17	(17)
1 Remanente	0	17	(17)
2 Resultados negativos anteriores	0	0	0
V PERDIDAS Y GANANC. DEL EJERCICIO	165	324	(159)
B) INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	304	412	(108)
1 Otros ingresos a distribuir	304	412	(108)
C) PROVISIONES PARA RIESGOS, GROS Y OTRAS	4.836	4.932	(96)
1 Provisión para pensiones y oblig. simi (Nota 12)	2.493	2.559	(66)
2 Provisión para impuestos (Nota 13)	2.137	2.137	0
3 Otras provisiones (Nota 13)	206	236	(30)
D) ACREEDORES A LARGO PLAZO	57.431	56.674	757
I DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO (Nota 14)	38.657	37.441	1.216
1 Deudas con ent. de cto. (Principal)	28.503	26.856	1.647
2 Intereses no devengados por arto. financiero	10.154	10.585	(431)
II OTROS ACREEDORES (Nota 14)	18.774	19.233	(459)
1 Deudas representadas por efectos a pagar	214	25	189
2 Otras deudas	18.433	19.074	(641)
3 Fianzas recibidas a l/pzo	127	134	(7)
E) ACREEDORES A CORTO PLAZO	9.009	12.142	(3.133)
I DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO (Nota 14)	3.253	4.537	(1.284)
1 Préstamos y otras deudas (Principal)	770	2.358	(1.588)
2 Intereses no devengados por arto. financiero	1.201	1.076	125
3 Intereses devengados por deudas con ent. de cto	1.282	1.103	179
II DEUDAS CON EMPRESAS DEL GRUPO (Nota 8)	13	13	0
III ACREEDORES COMERCIALES	2.913	4.510	(1.597)
1 Anticipos de clientes	540	3.066	(2.526)
2 Deudas por compras o prestación de servicios	890	1.229	(339)
3 Deudas representadas por efectos a pagar	1.483	215	1.268
IV OTRAS DEUDAS NO COMERCIALES (Nota 14)	2.056	2.277	(221)
1 Administraciones Publicas	1.872	1.477	395
2 Deudas representadas por efectos a pagar	41	17	24
3 Otras deudas	6	777	(771)
4 Remuneraciones pendientes de pago	128	0	128
5 Fianzas y depósitos recibidos a corto plazo	9	6	3
V PROVISIONES PARA OPERACIONES DE TRAFICO	770	772	(2)
VI AJUSTES POR PERIODIFICACION	4	33	(29)
TOTAL PASIVO	111.095	113.510	(2.415)
F) INTERESES NO DEVENGADOS	(11.355)	(11.661)	306
1 Por arrendamiento financiero (Nota 6)	(11.355)	(11.661)	306
TOTAL PASIVO NETO DE INTS NO DEVENGADOS	99.740	101.849	(2.109)

Las notas 1 a 20 descritas en la memoria forman parte integrante del balance de situacion al 31 de dic de 1.995

INMOBILIARIA URBIS, S.A.

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DIC. DE 1.995 Y 1.994

DEBE	Millones de Pts.		
	31/12/95	31/12/94	Variación
A) GASTOS DE EXPLOTACION.			
1.- REDUCCION de EXISTENCIAS de PROMOCIONES EN CURSO Y EDIFICIOS TERMINADOS	1.705	5.347	(3.642)
2.- APROVISIONAMIENTOS.(Nota 17)	6.193	4.769	1.424
3.- TRANSFERENCIAS DE INMOVILIZADO INMATERIAL A EXISTENCIAS DE PROM. EN CURSO E INMUEBLES TERMINADOS (Nota 9)	855	712	143
4.- GASTOS de PERSONAL			
Sueldos y salarios y asimilados	1.281	1.283	(2)
Cargas sociales	771	802	(31)
Pagos a jubilados y aportación al fondo de pensiones	168	163	5
Otros gastos de personal	230	248	(18)
Otros gastos de personal	112	70	42
5.- DOTACIONES PARA AMORTIZACIONES.	260	253	7
6.- VARIACION de las PROVISIONES de TRAFICO.	4	39	(35)
7.- OTROS GASTOS de EXPLOTACION.			
Servicios exteriores	1.156	1.078	78
Tributos	532	522	10
Otros gastos de gestión corriente	151	143	8
Dotación provisión riesgos y gastos	473	413	60
Otros gastos de explotación	--	--	--
1. BENEFICIOS de EXPLOTACION.	2.176	2.749	(573)
8.- GASTOS FINANCIEROS y GASTOS ASIMILADOS.			
Gastos financieros y asimilados	4.164	3.961	203
Intereses capitalizados en existencias (Nota 9)	4.584	4.378	206
	(420)	(417)	(3)
II. RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS.	--	--	--
III. BENEFICIOS de las ACTIVIDADES ORDINARIAS.	--	--	--
9.- VARIACION de la PROVISIÓN de la CARTERA DE CONTROL (Nota 8)	118	166	(48)
10.- PERDIDAS PROCEDENTES DEL INMOVILIZADO MATERIAL, INMAL. Y CARTERA DE CONTROL.	--	188	(188)
11.- GASTOS EXTRAORDINARIOS	43	73	(30)
IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS.	2.005	1.383	622
V. BENEFICIOS ANTES de IMPUESTOS.	242	336	(94)
12.- IMPUESTOS SOBRE SOCIEDADES (Nota 15)	77	12	65
VI. RESULTADO del EJERCICIO (BENEFICIOS)	165	324	(159)

Las notas 1 a 20 descritas en la memoria forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 1.995.



CLASE 8ª

INMOBILIARIA URBIS, S.A.
CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE
DIC. DE 1.995 Y 1.994

H A B E R	Millones de Pts.		
	31/12/95	31/12/94	Variación
B) INGRESOS DE EXPLOTACION.			
1.- IMPORTE NETO de la CIFRA de NEGOCIOS (Nota 17)			
Ventas de solares	12.696	12.215	481
Ventas de promociones	2.425	2.585	(160)
Ingresos por arrendamientos	8.270	7.786	484
Prestaciones de servicios	1.676	1.700	(24)
	325	144	181
2.- AUMENTO de EXISTENCIAS de PROMOCIONES EN CURSO Y EDIFICIOS TERMINADOS	--	--	--
3.- EXISTENCIAS DE PROMOCIONES EN CURSO Y EDIF. CONSTR. INCORPORADOS AL INMOVILIZADO (Nota 9)	644	3.810	(3.166)
4.- OTROS INGRESOS de EXPLOTACION.(Nota 14)	290	205	85
I. PERDIDAS de EXPLOTACION.	--	--	--
5.- OTROS INTERESES e INGRESOS ASIMILADOS.			
De empresas del Grupo	225	165	60
Otros intereses	43	39	4
	182	126	56
II. RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS.	3.939	3.796	143
III. PERDIDAS de las ACTIVIDADES ORDINARIAS.	1.763	1.047	716
6.- BENEFICIOS en ENAJENACION de INMOVILIZADO MATERIAL, FINANCIERO, y CARTERA de CONTROL (Nota 19)			
Ventas por rotación de inmuebles para arrendamiento (Nota 17)	2.048	1.784	264
Ventas de otro inmovilizado material	2.010	1.784	226
	38	--	38
7.- INGRESOS EXTRAORDINARIOS.	118	26	92
IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS.	--	--	--
V. PERDIDAS ANTES de IMPUESTOS.	--	--	--
VI. RESULTADO del EJERCICIO (PERDIDAS)	--	--	--

Las notas 1 a 20 descritas en la memoria forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 1.995.

INMOBILIARIA URBIS, S.A.

(URBIS)

MEMORIA

CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO

EL 31 DE DICIEMBRE DE 1995

(1) ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

Inmobiliaria Urbis, S.A. se constituyó por escritura pública otorgada en Madrid el 6 de Abril de 1.946. Su domicilio social está situado en Madrid, calle Lagasca núm. 88.

Su objeto social viene recogido en el artículo 2 de sus Estatutos Sociales:

“La Sociedad tendrá como objeto social la realización de negocios inmobiliarios de toda índole y, consiguientemente, la adquisición, enajenación y gravamen, por cualquier título legítimo, de bienes inmuebles, rústicos o urbanos; la construcción de los mismos, ya la realice de forma directa o indirecta; la promoción y gestión de su ordenación urbana y su desarrollo, en todas las etapas, trámites y modalidades; la explotación y administración de los referidos bienes de cualquier forma lícita, incluso mediante el desarrollo de actividades del ramo turístico y de la hostelería. La realización de todas las mencionadas actividades se podrá llevar a cabo por la Sociedad aisladamente o en agrupación, unión o colaboración con otras personas y entidades y, no sólo en forma directa, sino también indirectamente”.

(2) BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

a) *Imagen fiel-*

Las cuentas anuales, que se han preparado a partir de los registros de contabilidad de Inmobiliaria Urbis, S.A., han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad de acuerdo con el Plan General de Contabilidad y las Normas de Adaptación del mismo a las empresas inmobiliarias. Las cuentas anuales se someterán a la aprobación de la Junta General Ordinaria correspondiente, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.



5 PTA

029477279



CLASE 8.ª

b) Comparación de la información-

Inmobiliaria Urbis, S.A., con la finalidad de reflejar la imagen fiel de las cuentas anuales, recoger lo dispuesto en la adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias y hacer comparativos los balances de situación al 31 de diciembre de 1995 y 1994 adjuntos, las cuentas de pérdidas y ganancias correspondientes a los ejercicios anuales terminados en las mismas fechas y los cuadros de financiación de los mismos ejercicios, ha realizado las siguientes reclasificaciones en las cuentas anuales del ejercicio 1.994 aprobadas por la Junta General de Accionistas de fecha 23 de junio de 1995:

Balance de situación:

Epígrafe	Millones de Pesetas		
	Saldo Aprobado	Reclasi-ficación	Saldo Reclasi-ficado
Inmovilizado Financiero "participac. en empresas del grupo"	1.600	1.139	2.739
Inmovilizado Financiero "provisiones"	(117)	(99)	(216)
Inversiones Financieras Temporales "cartera de valores a corto plazo"	1.817	(1.139)	678
Inversiones Financieras Temporales "provisiones"	(99)	99	0
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	36.159	1.282	37.441
Otros acreedores a largo plazo	20.356	(1.282)	19.074
Acreedores Comerciales "anticipos de clientes"	109	2.957	3.066
Compromisos contraídos con clientes	2.957	(2.957)	0
TOTAL		0	

Cuenta de pérdidas y ganancias:

Epigrafe	Millones de Pesetas		
	Saldo Aprobado	Reclasi-ficación	Saldo Reclasi-ficado
Reducción de existencias de promoc en curso y edificios terminados.	0	5.347	5.347
Aprovisionamientos	12.576	(7.807)	4.769
Transferencias de inmovilizado a existencias	0	712	712
Variación de las provisiones de tráfico y otras.	141	(102)	39
Gastos financieros "intereses capitalizados en existencias"	0	(417)	(417)
Variación de la provisión de la cartera de control	67	99	166
Importe neto de la cifra de negocio	(14.672)	2.457	(12.215)
Aumento de existencias de productos terminados y en curso	(4.804)	4.804	0
Existencias de promociones en curso y edificios construidos incorporadas al inmovilizado	0	(3.810)	(3.810)
Otros ingresos de explotación	(286)	81	(205)
Otros intereses e ingresos asimilados	(582)	417	(165)
Beneficio en enajenación de inmovilizado	0	(1.784)	(1.784)
Pérdidas procedentes del inmovilizado	186	2	188
TOTAL		0	

Cuadro de financiación:

Como consecuencia de algunas de las variaciones de balance mencionadas anteriormente se han originado las siguientes modificaciones en el cuadro de financiación relativo al ejercicio 1.994:



5 PTA

029477280



CLASE 8ª

Epigrafe	Millones de Pesetas		
	Saldo Aprobado	Reclasi-ficación	Saldo Reclasi-ficado
Aplicaciones - "Adquisiciones netas de inmovilizaciones financieras"	380	1.139	1.519
Recursos procedentes de las operaciones - "Dotación provisión para inversiones financieras"	(67)	(99)	(166)
Variación del capital circulante - Aumento en inversiones financieras temporales	1.817	(1.040)	777
TOTAL		0	

Consecuentemente, el balance de situación al 31 de diciembre de 1994, la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio anual terminado en dicha fecha y el cuadro de financiación del mismo ejercicio difieren únicamente en su clasificación y, lógicamente, no modifican los fondos propios ni el resultado del ejercicio.

(3) DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución de beneficios formulada por los Administradores de Inmobiliaria Urbis, S.A. es la siguiente:

Bases del Reparto	Millones de Pesetas
Resultado del ejercicio	165

Distribución	Millones de Pesetas
A reserva legal	16
A reservas voluntarias	149
Total	165

(4) NORMAS DE VALORACIÓN

Las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales en el ejercicio 1995, están de acuerdo con las establecidas por el Código de Comercio, la Ley de Sociedades Anónimas, el Plan General de Contabilidad y las Normas de Adaptación del mismo a las empresas inmobiliarias.

a) *Gastos de establecimiento-*

Corresponden, en su mayor parte, a gastos de ampliaciones de capital y se encuentran valorados a su precio de adquisición, que recoge todos los gastos incurridos en concepto de impuestos, honorarios, corretajes, etc., y se presentan netos de su amortización.

Inmobiliaria Urbis, S.A. sigue el criterio de amortizar estos gastos linealmente en un período de cinco años.

b) *Inmovilizado inmaterial-*

El inmovilizado inmaterial corresponde, básicamente, al valor de adquisición en régimen de leasing por URBIS de una serie de activos.

Los intereses financieros pendientes de devengar se contabilizan en el epígrafe "Gastos a distribuir en varios ejercicios" de los balances de situación adjuntos.

Para la amortización de los bienes adquiridos en régimen de leasing se utilizan idénticos criterios que para el resto del inmovilizado, siendo en este caso la vida útil estimada:

	Años de Vida Útil
Inmuebles	75



0Z9477281

CLASE 8ª

c) *Inmovilizado material-*

El inmovilizado material adquirido con anterioridad a 1983, se halla valorado a precio de coste actualizado de acuerdo con las disposiciones de la Ley 9/1983, de 13 de Julio.

Las adquisiciones posteriores se han valorado a precio de adquisición o coste de producción incluyendo, en su caso, el efecto de la revalorización derivada de la Fusión ocurrida en el ejercicio 1990.

Los gastos de mantenimiento y reparaciones del inmovilizado material que no mejoran su utilización o prolongan su vida útil, se cargan a las cuentas de Pérdidas y Ganancias en el momento en que se producen.

La Sociedad no ha incorporado gastos financieros como mayor valor del inmovilizado en curso en el ejercicio.

El inmovilizado material se amortiza siguiendo el método lineal distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil estimada, según el siguiente detalle:

	Años de Vida Útil
Edificios (en alquiler y uso propio)	75
Mobiliario y enseres	5-10
Equipo para proceso de datos	5
Elementos de transporte	3

El inmovilizado material se presenta por el coste minorado, en su caso, por la provisión necesaria para reducirlo a su valor estimado de realización.

d) *Inmovilizado financiero e inversiones financieras temporales-*

La Sociedad sigue los siguientes criterios en la contabilización de sus inversiones en valores mobiliarios, tanto si se trata de valores de renta fija como variable y si son a corto o largo plazo:

1. Títulos con cotización oficial: A coste o mercado, el menor. Como valor de mercado se considera la cotización oficial media del último trimestre del ejercicio o la cotización al cierre, la que resulte inferior.
2. Títulos sin cotización oficial: A coste, minorado en su caso para los títulos de renta variable con participación superior al 20%, por las necesarias provisiones para depreciación, por el exceso del coste sobre su valor teórico-contable al cierre del ejercicio, corregido en el importe de las plusvalías tácitas existentes en el momento de la adquisición y que subsistan al cierre del ejercicio.

Las minusvalías entre el coste y el valor de mercado o el valor teórico-contable al cierre del ejercicio se registran en la cuenta "Provisiones", del epígrafe de "Inmovilizaciones financieras", habiendo registrado URBIS una provisión por este concepto en el ejercicio 1995 de 118 millones de pesetas correspondientes a las pérdidas del ejercicio 1995 de las Sociedades El Palmeral de Alicante, S.A. y Golf Altoreal, S.A. (véase Nota 8).

Las cuentas anuales no reflejan los aumentos o disminuciones de valor, de las participaciones de la Sociedad en sus filiales, que resultarían de aplicar criterios de consolidación para las participaciones mayoritarias y de contabilización según el método de puesta en equivalencia para las otras participaciones. No obstante, si se hubieran reflejado dichas variaciones de valor al 31 de diciembre de 1995, el efecto no hubiera sido significativo, suponiendo una disminución de los fondos propios de 101 millones de pesetas, y un incremento del activo y de la cifra de negocios de 124 millones de pesetas y de 15 millones de pesetas, respectivamente.

Como consecuencia de esta situación, y en virtud del artículo 11 apartado 2-a del Real Decreto 1851/1991 de 20 de diciembre, por el que se aprueban las normas para formulación de las cuentas anuales consolidadas, la Sociedad no formula cuentas anuales consolidadas.

e) *Intereses por aplazamiento-*

URBIS sigue el criterio de cargar intereses sobre la parte aplazada en el cobro de las ventas realizadas contabilizándose como ingresos a medida que se va produciendo su devengo. Los intereses pendientes de devengo al término del ejercicio se presentan en el pasivo de los balances de situación en la cuenta "Ingresos a distribuir en varios ejercicios".



0Z9477282

CLASE 8ª

f) *Existencias-*

Los terrenos y solares se valoran al menor importe entre el valor estimado de mercado y su precio de adquisición incrementado por los costes de las obras de urbanización si los hubiere, los gastos relacionados con la compra (Impuesto de transmisiones, gastos de Registro, etc.), así como la capitalización de los gastos financieros incurridos en el período de ejecución de las obras.

Se consideran como obras en curso los costes incurridos en las promociones inmobiliarias, o parte de las mismas, cuya construcción no se ha finalizado a la fecha de cierre del ejercicio. En estos costes se incluyen los correspondientes al solar, urbanización y construcción, la capitalización de los gastos financieros incurridos durante el período de construcción, así como otros costes directos e indirectos imputables a los mismos. En el caso de determinados elementos se incluyen en esta valoración las revalorizaciones procedentes de la fusión efectuada en el ejercicio 1990.

El coste de las obras en curso se reduce a su valor neto de realización dotando, en su caso, la provisión para depreciación correspondiente.

A fin de ejercicio se transfiere de "Promociones en curso" a "Inmuebles terminados" el coste correspondiente a aquellas promociones inmobiliarias, o parte de las mismas, cuya construcción haya finalizado en el ejercicio y estén listas para la entrega de llaves.

La Sociedad recoge en sus balances de situación en concepto de "Provisiones para operaciones tráfico" los importes correspondientes a los gastos pendientes de recepcionar para aquellas obras que se dan por sustancialmente terminadas.

g) *Provisiones para pensiones y obligaciones similares-*

De acuerdo con las obligaciones contraídas por Inmobiliaria Urbis, S.A. la Sociedad está obligada a complementar la pensión de jubilación a ciertos empleados, 103 de ellos en activo, que, en determinados casos, cumplan durante la vigencia del convenio la edad de 60 años, o alternativamente a los 65 años, hasta alcanzar el 100% de la retribución media percibida en los doce meses inmediatamente anteriores. Este complemento será vitalicio e invariable.

URBIS constituyó la provisión para pensiones y obligaciones similares con cargo a reservas en los ejercicios 1989 y 1990, de acuerdo con un estudio actuarial externo y

con lo establecido en la Disposición Transitoria Primera del Plan General de Contabilidad.

Al 31 de diciembre de 1994 La Sociedad efectuó un estudio actuarial externo utilizando las tablas de mortalidad GRM-80 (varones) y GRF-80 (mujeres), con un tipo de interés técnico del 6 % para el personal activo y pasivo, mediante el sistema de capitalización individual de los beneficios proyectados, considerando el devengo anual de las obligaciones asumidas y estimándose que el personal con derecho a estas prestaciones va a acogerse a las mismas.

Utilizando las bases del anterior estudio, el cargo a las cuentas de Pérdidas y Ganancias del ejercicio 1995 de URBIS ascendió a 70 millones de pesetas en concepto de aportación por lo devengado en el año por el personal activo, y a 153 millones de pesetas por la dotación financiera de acuerdo con los porcentajes indicados, registrados en los epígrafes "Gastos de personal - Aportación al fondo de pensiones" y "Gastos financieros y asimilados", respectivamente (Nota 12).

h) Otras provisiones para riesgos y gastos-

Se establecen fundamentalmente para atender a contingencias de carácter general y extraordinario que se puedan producir en su patrimonio.

i) Deudas-

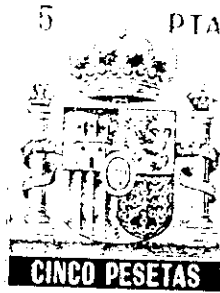
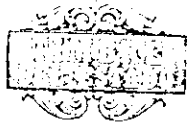
Las deudas se contabilizan por su valor nominal y la diferencia entre dicho valor nominal y el importe recibido se contabiliza en el activo del balance como " Gastos a distribuir en varios ejercicios ", imputándose a resultados los correspondientes al ejercicio de acuerdo con un criterio financiero. Las deudas con vencimiento superior a un año al cierre del ejercicio se contabilizan a largo plazo.

j) Impuesto sobre beneficios-

El gasto por Impuesto sobre Sociedades del ejercicio se calcula en función del resultado económico, aumentando o disminuyendo éste, según corresponda, por las diferencias permanentes con el resultado fiscal, entendiéndose éste como la base imponible del citado impuesto, y minorado por las bonificaciones y deducciones en la cuota, excluidos las retenciones y pagos a cuenta.

k) Ingresos y gastos-

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de los bienes y servicios que los mismos



0Z9477283

CLASE 8ª

representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

No obstante, siguiendo el principio de prudencia, la Sociedad únicamente contabiliza los beneficios realizados a la fecha del cierre del ejercicio, en tanto que los riesgos previsibles y las pérdidas, aún las eventuales, se contabilizan tan pronto como son conocidos.

Por lo que se refiere a las ventas de promociones inmobiliarias, la Sociedad sigue el criterio de reconocer las ventas y el coste de las mismas cuando la construcción de las unidades objeto de la venta se encuentra sustancialmente terminada (coste incurrido igual o superior al 80% del total presupuestado), de acuerdo con lo establecido en la adaptación a las empresas inmobiliarias del Plan General de Contabilidad.

D) Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la reglamentación de trabajo vigente, la Sociedad está obligada a indemnizar a sus empleados en caso de despido sin causa justificada.

En la cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio 1995 se ha registrado, dentro del epígrafe "Otros gastos de personal", una provisión de 99 millones de pesetas por este concepto.

En función de las estimaciones de los posibles despidos que en circunstancias normales pueden tener lugar en el futuro, y estimando las cantidades a pagar por dichos despidos, los Administradores de la Sociedad consideran que los pasivos devengados en concepto de indemnizaciones adicionales no son importantes, por lo que se ha considerado suficiente la provisión registrada por este concepto en las cuentas anuales del ejercicio 1995.

(5) GASTOS DE ESTABLECIMIENTO

El movimiento habido en la cuenta de Gastos de Establecimiento ha sido el siguiente:

Gastos de establecimiento	Millones de Pesetas
	Gastos de Ampliación de Capital
Saldo a 31-12-94	115
Amortizaciones	38
Saldo a 31-12-95	77

(6) INMOVILIZADO INMATERIAL

El movimiento habido durante el presente ejercicio en las diferentes cuentas de inmovilizado inmaterial y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas ha sido el siguiente:

Inmovilizado Inmaterial	Millones de Pesetas					
	Bienes Adquiridos en Régimen de Leasing			Otros		
	Coste	Amortización Acumulada	Neto	Coste	Amortización Acumulada	Neto
Saldo al 31-12-94	23.087	(48)	23.039	20	(9)	11
Adiciones o dotaciones	-	(10)	(10)	2	(4)	(2)
Retiros	(1.657)	3	(1.654)	-	-	-
Saldo al 31-12-95	21.430	(55)	21.375	22	(13)	9

De los 1.654 millones de pesetas registrados como retiros netos del inmovilizado inmaterial en el ejercicio, 855 millones de pesetas corresponden a transferencias de inmovilizado a existencias de promociones en curso y edificios construidos, con motivo de su venta en el ejercicio 1995. La diferencia, 799 millones de pesetas, corresponde a ventas de terrenos y solares en el mismo ejercicio.

Los datos más significativos de los activos en régimen de leasing al 31 de diciembre de 1995 son los siguientes:



CLASE 8ª

Tipos y Emplazamiento	Millones de Pesetas	
	Coste Según Libros a 31-12-95 (*)	Superficie Edificable (en m ²)
Terrenos y solares-		
Madrid	5.999	83.892
Cataluña	4.080	88.057
Levante	3.463	463.067
	13.542	635.016
Obras en curso-		
Madrid	3.052	13.178
Cataluña	622	12.710
	3.674	25.888
Edificios terminados-		
Cataluña	575	6.725
Canarias	2.224	7.612
	2.799	14.337
Edificios de uso propio y en explotación-		
Madrid	475	2.529
Levante	62	2.847
Cataluña	66	760
Canarias	812	7.557
	1.415	13.693
	21.430	688.934

(*) No incluye carga financiera derivada de los contratos de leasing

(7) INMOVILIZADO MATERIAL

El movimiento habido durante el presente ejercicio en las diferentes cuentas del inmovilizado material y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas ha sido el siguiente:

Inmovilizado Material	Coste a 31/12/1994	Adiciones o Dotaciones	Bajas o Reducciones	Traspos de Existencias	Traspos a Existencias	Otros Traspos	Coste a 31/12/1995
Coste-							
Inmuebles para Arrendamiento	22.811	50	(767)	594	-	189	22.877
Suelo	11.603	-	(268)	152	-	-	11.487
Vuelo	11.208	50	(499)	442	-	189	11.300
Inmuebles para uso propio	122	-	(9)	50	-	12	175
Suelo	25	-	(2)	17	-	1	41
Vuelo	97	-	(7)	33	-	11	134
Instalaciones, utillaje y mobiliario	462	59	-	-	-	-	521
Otro inmovilizado	112	20	(15)	-	-	3	120
Inmovilizado en curso	130	110	-	-	-	(204)	36
Total coste	23.637	239	(791)	644	-	-	23.729
Amortizaciones-							
Inmuebles para Arrendamiento	(748)	(144)	54	-	-	-	(838)
Inmuebles para uso propio	(17)	(2)	2	-	-	-	(17)
Instalaciones, utillaje y mobiliario	(332)	(49)	-	-	-	-	(381)
Otro inmovilizado	(55)	(13)	13	-	-	-	(55)
Inmovilizado en curso	-	-	-	-	-	-	-
Total amortizaciones	(1.152)	(208)	69	-	-	-	(1.291)
Provisiones-							
	(223)	-	-	-	-	-	(223)
INMOVILIZADO NETO-	22.262	31	(722)	644	-	-	22.215

Cifras expresadas en millones de pesetas



5 PIA

0Z9477285



CLASE 8ª

El detalle de inmuebles para arrendamiento propiedad de Inmobiliaria Urbis, S.A., al 31 de diciembre de 1995, es el siguiente:

Emplazamiento	Millones de Pesetas	
	Coste Según Libros a 31-12-95	Superficie (en m ²)
Madrid	20.307	147.656
Cataluña	179	1.584
Andalucía	2.156	28.826
Levante	55	684
Canarias	180	1.408
	22.877	180.158

Adicionalmente, la Sociedad tiene recogidos en su inmovilizado inmaterial (véase Nota 6), por un importe de 1.353 millones de pesetas, inmuebles para arrendamiento con una superficie en alquiler de 9.437 metros cuadrados.

La tipología de los edificios para arrendamiento de Inmobiliaria URBIS, S.A., al 31 de diciembre de 1995, corresponde en un porcentaje aproximado del 31% a edificios de viviendas y un 69% a edificios no residenciales (básicamente locales).

La tasa de desocupación media correspondiente a los edificios para arrendamiento mencionados asciende, al 31 de diciembre de 1995, a un porcentaje del 7,3%. Adicionalmente un 2,4% de la superficie total se encontraba a la fecha de cierre en rehabilitación.

Durante el ejercicio 1995 se han producido ventas por rotación de inmovilizado material, fundamentalmente inmuebles, por importe de 2.767 millones de pesetas que han supuesto un beneficio de 2.010 millones de pesetas. El mencionado beneficio aparece registrado en la cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio 1995 de URBIS, en el epígrafe "Beneficios en enajenación de inmovilizado material, financiero y cartera de control" como resultado extraordinario.

Al 31 de diciembre de 1995 existen activos por un valor neto contable de 9.049 millones de pesetas hipotecados en garantía de diversos préstamos, cuyo saldo al 31 de diciembre de 1995 asciende a 3.455 millones de pesetas (véase Nota 14).

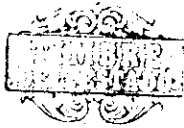
La cobertura de seguros contratada por la Sociedad en relación con su inmovilizado material es superior al coste de adquisición de los mismos, actualizándose anualmente.

(8) INMOVILIZADO FINANCIERO

Los movimientos habidos durante el ejercicio 1995 en las principales cuentas de "Inmovilizaciones financieras", así como en sus correspondientes cuentas de Provisiones, han sido los siguientes:

Inmovilizado Financiero	Millones de Pesetas			
	Participac. en Empresas		Cartera de Valores	Provisiones
	del Grupo	Asociadas	L. Plazo	Empresas Grupo
Saldo a 31-12-94	2.739	1.281	21	(216)
Altas:				
Promociones Urbanas Metropolitanas, S.A.	-	32	-	-
El Palmeral de Alicante, S.A.	74	-	-	(46)
Golf Altorreal, S.A.	93	-	-	(72)
Bajas:				
Golf Altorreal, S.A.	(38)	-	-	-
Saldo al 31-12-95	2.868	1.313	21	(334)

El detalle de Sociedades que constituyen el inmovilizado financiero de URBIS al 31 de diciembre de 1995, así como la información relativa a las mismas, es la siguiente:



CLASE 8ª



51

PIA

029477286

Sociedad	Actividad	Sede Social	% Participación	Valor en Libros de la Participación	Capital Social	Reservas y Resultados Ejercicios Anteriores	Resultado Neto del Ejercicio 1995
El Palmeral de Alicante, S.A.	Promotora	Lagasca, 88. Madrid	99,98	760	252	(100)	(45)
Inmobiliaria Gran Capitán, S.A.	Promotora	Bias Infante, 6. Sevilla	99,99	44	90	25	2
URBIS Promotora de Comunidades, S.A.	Promotora	Lagasca, 88. Madrid	99,99	5	10	(8)	
Euro Inmobiliaria, S.A.	Promotora	Praca M. Pombal, 1. Lisboa	100	701	671	(189)	2
Golf Altorreal, S.A.	Instalaciones Deportivas	Avda. del Golf, Parcela C.D.O. de la Urbanización Altorreal, Molina de Segura (Murcia)	92	1.024	1.300	(97)	(73)
Promociones Urbanas Metropolitanas, S.A.	Promotora	Lagasca, 4. Madrid	26,8	1.313	2.500	404	(10)
		Total empresas del Grupo		2.534			
		Total empresas asociadas		1.313			

Cifras expresadas en millones de pesetas

Respecto a los datos de Promociones Urbanas Metropolitanas, S.A., han sido facilitados por la empresa y su situación patrimonial figura en sus cuentas anuales provisionales al 31 de diciembre de 1995. La Sociedad estima que no existirán cambios significativos en dicha situación patrimonial cuando sean cerradas las cuentas anuales al 31 de diciembre de 1995.

Las inversiones en El Palmeral de Alicante, S.A., Euro Inmobiliaria, S.A., y Promociones Urbanas Metropolitanas, S.A., se justifican por una importante plusvalía atribuible a terrenos y otros activos, cuya valoración en el momento de la adquisición se soportó adecuadamente con los resultados del trabajo realizado por expertos independientes.

Las Sociedades participadas descritas no han repartido dividendos durante el ejercicio 1995.

Si bien la intención de URBIS es continuar con la venta de acciones de Golf Altorreal, S.A., de las que se han vendido en el ejercicio acciones cuyo coste ascendía a 38 millones de pesetas, dado que el ritmo de venta de dichas acciones hace prever un periodo de enajenación de la inversión superior a doce meses, la Sociedad ha registrado la misma como "Inmovilizaciones financieras".

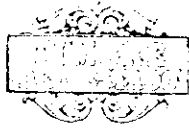
Saldos con empresas del Grupo-

Los saldos mantenidos por Inmobiliaria Urbis, S.A. con las empresas del grupo, al 31 de diciembre de 1995 son los siguientes:

	Millones de Pesetas	
	Deudor	Acreedor
Inmobiliaria Gran Capitán, S.A.	-	(10)
URBIS Promotora de Comunidades, S.A.	-	(3)
El Palmeral de Alicante, S.A.	381	-
Golf Altorreal, S.A.	50	-
Euro Inmobiliaria, S.A.	5	-
Total	436	(13)

(9) EXISTENCIAS

La composición de las existencias al 31 de diciembre de 1995 es la siguiente:



5 PIA

0Z9477237



CLASE 8ª

Emplazamiento por Delegaciones	Coste según Libros a 31-12-95	Superficie Edificable en m ² a 31-12-95
Terrenos y solares:		
Madrid	17.380	259.412
Cataluña	1.389	65.830
Levante	742	86.672
Jerez	3.632	245.598
Málaga	2.839	236.180
Sevilla	841	103.773
Canarias	4.964	260.399
Costes incorporados a activos en leasing	156	-
	32.443	1.274.410
Obras en curso:		
Madrid	4.067	43.667
Cataluña	523	8.229
Jerez	853	21.695
Málaga	114	4.331
Sevilla	474	13.037
Canarias	179	3.321
Costes incorporados a activos en leasing	443	-
	6.653	94.280
Edificios terminados:		
Madrid	230	520
Cataluña	266	2.923
Levante	7	80
Jerez	234	3.563
Sevilla	133	862
Canarias	113	613
Mallorca	456	2.077
Costes incorporados a activos en leasing	409	-
	1.848	10.638

La superficie edificable está calculada sobre rasante.

Los inmuebles incorporados del inmovilizado a existencias en el ejercicio corresponden, únicamente, a las transferencias realizadas desde el inmovilizado inmaterial (véase Nota 6) para su venta en el mismo ejercicio.

La tipología de las existencias de las obras en curso y edificios terminados de Inmobiliaria Urbis, S.A., al 31 de diciembre de 1995 corresponde, fundamentalmente, a edificios de viviendas destinados a ser domicilio habitual junto a los activos asociados, en su caso, a dichas promociones, tales como plazas de garaje y locales comerciales.

El importe activado por intereses financieros correspondientes al ejercicio 1995 ha sido de 420 millones de pesetas.

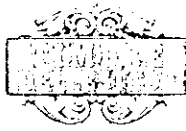
Al 31 de diciembre de 1995 existen activos por un importe total de 5.539 millones de pesetas, hipotecados en garantía de diversos préstamos hipotecarios subrogables (véase Nota 14), cuyo saldo al 31 de diciembre de 1995 asciende a 5.212 millones de pesetas.

Dentro de la cuenta "Terrenos y Solares" se incluye un terreno sito en el término municipal de Las Rozas (Madrid) por un importe de 2.611 millones de pesetas. Dicho terreno se encuentra calificado en estos momentos como suelo no urbanizable de protección. Dicha calificación se deriva de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Las Rozas que cambiaba la calificación de suelo urbanizable programado con la que contaba con anterioridad. La Sociedad tiene presentado recurso contencioso administrativo contra dicho Plan, pendiente de resolución. El momento del pago de esta adquisición está sujeto a la obtención de la sentencia sobre el mencionado recurso, según acuerdo firmado entre la Sociedad y Grupo Inmobiliario La Corporación Banesto, S.A..

Asimismo, el epígrafe "Terrenos y solares-Canarias" corresponde a diversas parcelas de terreno cuyo coste en libros se encuentra soportado por la tasación de un experto independiente. En relación con dichas parcelas la parte vendedora instó en 1993 un declarativo de mayor cuantía, solicitando la resolución del contrato de compraventa, estimando los asesores legales y los Administradores de la Sociedad que la demanda presentada no prosperará.

(10) INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES

El movimiento habido en el epígrafe "Inversiones financieras temporales" durante el ejercicio 1995 corresponde a la constitución de un eurodepósito por importe de 1.000 millones de pesetas que, al 31 de diciembre de 1995, se encuentra registrado como "Depósitos constituidos a corto plazo". Este depósito se encuentra remunerado a un tipo de interés de mercado y fue constituido el último día hábil del ejercicio.



079477288

CLASE 8ª

Adicionalmente, el saldo al 31 de diciembre de 1995 del epígrafe "Inversiones financieras temporales" refleja el coste de la participación de URBIS en la Sociedad Euroinmobiliaria, S.A. por importe de 678 millones de pesetas (45% de participación). Las cuentas anuales provisionales a la misma fecha de Euroinmobiliaria, S.A., reflejan un importe de fondos propios de 565 millones de pesetas y resultados negativos en el ejercicio por importe de 22 millones de pesetas, no registrando resultados extraordinarios. La Sociedad estima que no existirán cambios significativos en dicha situación patrimonial cuando sean cerradas las cuentas anuales definitivas al 31 de diciembre de 1995. Esta inversión corresponde a la dación en pago de Portic, S.A., realizada en 1994, para cancelar la cuenta a cobrar que URBIS mantenía con la misma. El coste en libros de la inversión a 31 de diciembre de 1995 se justifica por una importante plusvalía atribuible a terrenos y otros activos cuya valoración en el momento de la dación en pago se soportó adecuadamente con los resultados de la tasación realizada por experto independiente.

(11) FONDOS PROPIOS

El movimiento habido en el epígrafe "Fondos propios" durante el ejercicio 1995 se indica en el cuadro siguiente:

Conceptos	Capital Social	Prima Emisión Acciones	Reserva Legal	Reservas Especiales	Reservas Voluntarias y Otras Reservas	Resultado Remanente	Resultado del Ejercicio	Total
Saldo al 31-12-1994	20.682	11.422	2.785	1.521	2.599	17	324	39.350
Distribución resultados 1994:								
A reserva legal	-	-	34	-	-	-	(34)	-
A reservas voluntarias	-	-	-	-	290	-	(290)	-
Traspaso de remanente	-	-	-	-	17	(17)	-	-
Resultado del ejercicio 1995 neto de impuesto de sociedades	-	-	-	-	-	-	165	165
Saldo al 31-12-1995	20.682	11.422	2.819	1.521	2.906	-	165	39.515



0Z9477289

CLASE 8ª

Acciones Propias-

Según acuerdo de la Junta General de Accionistas de fecha 23 de junio de 1995, se autoriza al Consejo de Administración de Inmobiliaria URBIS, S.A. a la adquisición derivativa de acciones, por 18 meses y por el precio que resulte en bolsa con una oscilación de más menos el 5 por ciento.

Capital Social-

El Capital social de URBIS al 31 de diciembre de 1995 está representado por 41.364.634 acciones al portador, de 500 pesetas de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

Al 31 de diciembre de 1995 el único accionista de Inmobiliaria Urbis, S.A. con participación indirecta, igual o superior al 10 por 100 de su capital suscrito, que ha comunicado este hecho es el Grupo Banco Español de Crédito que participa con un porcentaje del 77,29%.

La Corporación Industrial y Financiera Banesto, S.A. tiene del citado porcentaje una participación directa del 73,92%, hecho por el cual la Sociedad se integra en las Cuentas Anuales Consolidadas formuladas por la citada Corporación.

Reserva legal-

De acuerdo con el texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital. La reserva legal no puede distribuirse a los accionistas, excepto en caso de liquidación, y sólo puede utilizarse para compensar pérdidas.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado.

Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

(12) PROVISIÓN PARA PLAN DE PENSIONES

El movimiento habido durante el ejercicio 1995 en esta cuenta ha sido el siguiente:

Fondo de pensiones	Miles de Pesetas
	Provisión Plan de Pensiones
Saldo a 31 de diciembre de 1994	2.558
Dotación (Nota 4-g)	223
Aplicación por pagos efectuados y bajas de personal	(288)
Saldo a 31 de diciembre de 1995	2.493

Esta provisión recoge los compromisos adquiridos por la Sociedad para con su personal por los conceptos de:

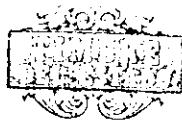
1. Pensiones.
2. Indemnizaciones o prestaciones en forma de pagos únicos a la jubilación, muerte o invalidez en la empresa.

Y su desglose al 31 de diciembre de 1995 es el siguiente:

	Inmobiliaria Urbis, S.A.	
	Número Empleados	Millones de Pesetas
Activos	103	1.276
Pasivos	333	1.217
	436	2.493

(13) OTRAS PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS

El movimiento habido en las cuentas de provisión para riesgos y gastos en el ejercicio corresponde a la utilización de 30 millones de pesetas de la provisión para contingencias generales en concepto de pago de reclamaciones. El saldo al 31 de diciembre de 1995 de las cuentas de provisión para riesgos y gastos es el siguiente:



029477290

CLASE 8ª

URBIS	Millones de Pesetas
	Contingencias Generales
Provisión para responsabilidades	2.137
Provisión para contingencias generales	206
	2.343

El saldo a 31 de diciembre de 1995 de la provisión para responsabilidades corresponde a la estimación realizada por Inmobiliaria URBIS, S.A., de acuerdo con sus asesores fiscales y con criterios de máxima prudencia, de los posibles pasivos contingentes derivados de las actas levantadas por la Administración Tributaria en el ejercicio 1993 que fueron firmadas en disconformidad y cuyo importe asciende a 6.394 millones de pesetas. Sobre dichas actas se presentaron las correspondientes alegaciones, habiéndose recibido a la fecha la mayor parte de las liquidaciones de la Oficina Técnica. Contra dichas liquidaciones se ha solicitado y obtenido del Tribunal Económico Administrativo Central la suspensión del acto administrativo, aportando, en su caso, las garantías correspondientes. Con posterioridad se han presentado ante este mismo Tribunal los correspondientes recursos que se encuentran en la actualidad pendientes de resolución por parte del mencionado Organismo (véase Nota 15).

En el ejercicio 1995 se ha promovido contra Inmobiliaria Urbis, S.A., una demanda de juicio declarativo de mayor cuantía en el que se solicitaba la revocación de la compra venta del Hotel Sanvy realizada en 1992. Según opinión de los asesores legales internos y externos de la Sociedad, la demanda mencionada no prosperará, por lo que no se ha registrado ninguna provisión por este concepto.

(14) DEUDAS NO COMERCIALES

La composición de las deudas no comerciales de la Sociedad al 31 de diciembre de 1995, de acuerdo con sus vencimientos, es la siguiente:

	1996	1997	1998	1999	Resto	Total
Con entidades financieras	797	-	-	-	6.922	7.719
Administraciones Públicas	1.872	189	7	7	-	2.075
Otras deudas	47	214	-	-	-	261
Adquisición inmovilizado en régimen de leasing (Notas 6 y 19)	2.456	2.403	5.129	5.332	18.971	34.191 (a)
Adquisición de existencias	-	9.959	-	-	8.271	18.230
Remuneraciones pendientes de pago	128	-	-	-	-	128
Fianzas y depósitos recibidos	9	-	-	-	127	136
	5.309	12.765	5.136	5.239	34.291	62.740

(a) Incluye 11.355 millones de pesetas correspondientes a los intereses pendientes de devengo registrados en el epígrafe "Gastos a distribuir en varios ejercicios" de los balances de situación al 31 de diciembre de 1995.

A 31 de diciembre de 1995 URBIS tiene concedidas líneas de crédito y préstamos con los límites e importes dispuestos que a continuación se detallan:

Banco	Último Vencimiento	Millones de Pesetas	
		Límite	Saldo Dispuesto
Con garantía hipotecaria:			
Banesto Hipotecario (*)	28-02-2017	110	66
Banesto Hipotecario (*)	28-02-2017	244	75
Banesto Hipotecario (*)	28-02-2017	202	103
Banesto Hipotecario (*)	28-02-2017	583	177
Banesto Hipotecario (*)	28-02-2017	718	390
Banesto Hipotecario (*)	01-07-2017	3.136	1.338
Banesto Hipotecario (*)	01-07-2028	1.976	855
Banesto Hipotecario (*)	01-07-2028	1.463	641
Banco Herrero (*)	30-01-2015	2.433	1.432
Bco. Bilbao Vizcaya	23-10-2006	249	249
Bco. Bilbao Vizcaya	30-09-2009	131	131
Barclays Bank	05-08-1996	250	245
Barclays Bank	10-02-1996	1.500	1.500
Banco Europeo de Finanzas	30-05-2001	349	349
Caja Postal	03-07-2000	981	981
Otros (*)	-	187	135
Total Urbis		14.512	8.667

(*) Corresponden a préstamos hipotecarios subrogables en los compradores de los inmuebles hipotecados.



5 PTA



0Z9477291

CLASE 8.ª

Banco	Ultimo Vencimiento	Millones de Pesetas	
		Límite	Saldo Dispuesto
Con garantía personal:			
Banesto	15-03-1996	300	(1.350) (a)
Banco de Vitoria	28-10-1996	200	-
Banco Urquijo	24-10-1996	100	-
San Paolo di Torino	29-03-1996	500	-
La Caixa	31-05-1996	300	-
Bancaja	21-03-1996	300	-
Banque Paribas	28-02-1996	300	300
Total Urbis		2.000	(1.050)

(a) Corresponde al saldo contable deudor reflejado en la cuenta de crédito de la Sociedad con la citada entidad al 31 de diciembre de 1995, como importe recibido por la disposición efectuada el último día hábil del ejercicio del crédito hipotecario asociado a una promoción en curso, cuyo saldo contable acreedor al 31 de diciembre de 1995 asciende a 1.338 millones de pesetas. Dicho saldo contable deudor se encuentra remunerado a un tipo de interés de mercado, habiendo sido utilizado en los primeros días del ejercicio 1996 para cancelar otros préstamos bancarios a corto plazo. Dado que la finalidad real de la disposición efectuada del crédito hipotecario era la cancelación de los mencionados préstamos bancarios a corto plazo, a efectos de reflejar la imagen fiel de la situación financiera de Inmobiliaria URBIS, S.A., al 31 de diciembre de 1995, el mencionado saldo bancario se presenta en el pasivo de los balances de situación, en la cuenta "deudas con entidades de crédito a corto plazo".

El tipo de interés de las deudas bancarias oscila entre el 10% y el 11,5%.

Los gastos financieros por intereses devengados de esta deuda bancaria, en el ejercicio 1995 ascendieron a 688 millones de pesetas, de los cuales a 31 de diciembre de 1995 estaban devengados y no vencidos, 102 millones de pesetas. Del total de gastos financieros señalados, un total de 587 millones de pesetas corresponden a préstamos hipotecarios (subrogables y no subrogables).

(15) SITUACIÓN FISCAL

Los principales saldos deudores y acreedores con las Administraciones Públicas son los siguientes:

Saldos deudores		Saldos acreedores	
Concepto	Millones de pesetas	Concepto	Millones de pesetas
Impuestos de Sociedades (92 y 93)	397	Ayuntamientos (I.A.E., plusvalías, I.B.I., etc)	531
Retenciones	101	Aplazamientos de pago	320
Impuesto anticipado	241	IVA diferido	400
IVA/IGIC	145	IVA/IGIC	154
		Retenciones y otros	467
Total	884		1.872

El Impuesto sobre Sociedades se calcula en base al resultado económico o contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del impuesto.

La conciliación del resultado contable del ejercicio 1995 de URBIS con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades es como sigue:

URBIS	Millones de Pesetas		
	Aumento	Disminución	Importe
Resultado contable del ejercicio (antes de impuestos)			242
Diferencias permanentes:			
Exención por reinversión	-	(2.010)	(2.010)
Otras	7		7
Diferencias temporales:			
Operaciones leasing	74	(116)	(42)
Provisiones varias	-	(178)	(178)
Plan de Pensiones	223	(288)	(65)
Base imponible			(2.046)



029477292

CLASE 8ª

De acuerdo con lo dispuesto en el Plan General de Contabilidad, Inmobiliaria Urbis, S.A. procedió al 31 de diciembre de 1990 a contabilizar como inmovilizado inmaterial los bienes adquiridos en régimen de leasing. Como consecuencia de esta contabilización y de las diferencias temporales de los ejercicios posteriores se ha generado una carga fiscal diferida que al 31 de diciembre de 1995 ascendía a 98 millones de pesetas que se recoge en el pasivo del Balance de Situación adjunto dentro del epígrafe de "Administraciones Públicas".

Derivada de las diferencias temporales ocasionadas por provisiones realizadas en ejercicios anteriores, Inmobiliaria URBIS, S.A. ha procedido a registrar un impuesto anticipado de 241 millones de pesetas que se incluye en el epígrafe "Administraciones Públicas" del activo de los balances de situación al 31 de diciembre de 1995.

Las bases imponibles negativas al 31 de diciembre de 1995, son las siguientes:

Fecha de Vencimiento	Millones de Pesetas
	URBIS
31-12-1.999	3.350
31-12-2.000	1.749
31-12-2.001	1.484
31-12-2.002	2.046
	8.629

Siguiendo el principio de prudencia la Sociedad no ha registrado el crédito fiscal que se deriva de estas bases imponibles negativas.

Inmobiliaria Urbis, S.A. tiene abiertos a inspección fiscal los ejercicios 1992, 1993, 1994 y 1995.

Durante el ejercicio 1989 las Autoridades Fiscales levantaron actas de inspección en relación con el Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 1983 a 1987 de Inmobiliaria Urbis, S.A. Dichas actas, que han sido recurridas por la Sociedad ante la Delegación de Hacienda de Madrid, tienen su origen fundamentalmente en el tratamiento de determinados gastos incurridos por la Sociedad por hechos y operaciones que afectan a las Sociedades dependientes.

Asimismo, durante el ejercicio 1993 las autoridades fiscales levantaron actas de inspección para los ejercicios 1988 a 1991 en relación con diferentes impuestos. En opinión de los Administradores de la Sociedad los criterios adoptados por la Inspección suponen una interpretación extremadamente restrictiva en relación con el tratamiento, principalmente, de: la exención por reinversión de plusvalías; la fusión efectuada en 1990; y los impuestos aplicables a compra de terrenos.

Por este motivo, la Sociedad manifestó su disconformidad con la mayor parte de las actas levantadas, encontrándose a la fecha la liquidación de las actas recibidas de la Oficina Técnica recurridas y pendientes de resolución por parte del Tribunal Económico Administrativo Central. Pese a la interpretación restrictiva indicada utilizada por la Inspección, la Sociedad ha considerado procedente, en estricta aplicación del principio de prudencia, la contabilización de la provisión que se detalla en la Nota 13.

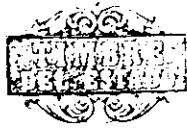
(16) AVALES Y GARANTÍAS

Al 31 de diciembre de 1995 URBIS tiene concedidos ante terceros los siguientes avales y garantías:

	Millones de Pesetas
Instituciones Avalistas:	
Banco Español de Crédito	2.635
Societè Generale	26
La Caixa	235
Banco Urquijo	69
Bankinter	98
Barclays Bank	261
Banco Herrero	20
Bancaja	38
Banco del Progreso	31
Fianzas y Crédito	845
Otros	39
Total	4.297

La naturaleza de estos avales puede dividirse en cuatro tipos:

1. Avales ante el Tribunal Económico Administrativo por recursos presentados como consecuencia de las controversias derivadas de las diferentes interpretaciones de la normativa fiscal, descritas en las Notas 13 y 15. Durante el año 1995, al amparo de la reciente modificación procedimental, se ha solicitado de la Administración la suspensión de determinadas liquidaciones impugnadas (fundamentalmente la referente al Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 1990) sin constitución de aval bancario, estando actualmente la Sociedad a la espera de contestación sobre dicha solicitud.
2. Avales ante el Tesoro Público por diferimiento en el pago de impuestos.
3. Avales concedidos para garantizar las entregas recibidas a cuenta en las ventas de pisos de diferentes promociones.



CLASE 8ª



0Z9477293

4. Avales ante Ayuntamientos y otras Entidades Públicas, para garantizar la terminación de obras de urbanización y construcción, etc., propios de la actividad promotora de la Sociedad.

(17) INGRESOS Y GASTOS

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a la actividad típica de la Sociedad, es como sigue:

Por distribución regional-

	Millones de Pesetas
Ventas:	
Madrid	3.853
Sevilla	1.673
Jerez	2.520
Málaga	130
Cataluña	1.129
Levante	168
Canarias	393
Palma de Mallorca	829
Total	10.695
Arrendamientos:	
Madrid	1.171
Sevilla	187
Jaén	8
Jerez	21
Canarias	280
Cataluña	6
Levante	3
Total	1.676
Prestaciones de servicio y otros:	
Madrid	325
Total	325

Adicionalmente se han producido durante el ejercicio 1995 una serie de compromisos de venta frente a terceros por importe de 1.903 millones de pesetas, que no han sido registrados

como ingresos por ventas por no encontrarse los inmuebles objeto de la enajenación sustancialmente terminados. Las cantidades entregadas por los clientes, a cuenta de las ventas mencionadas, ascienden a 540 millones de pesetas y se encuentran registradas dentro del epígrafe "Anticipos de Clientes" del balance de situación.

El desglose del importe registrado como "Aprovisionamientos" en la cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio 1995 de URBIS, es el siguiente:

URBIS	Millones de Pesetas		
	Adiciones	Variación de existencias	Consumo
Terrenos y solares	2.725	(1.097)	1.628
Edificios adquiridos	-	-	-
Obras y servicios realizados por terceros	4.467	-	4.467
Otros aprovisionamientos	98	-	98
Totales	7.290	(1.097)	6.193

La tipología de este consumo corresponde, fundamentalmente, a edificios de viviendas destinados a ser domicilio habitual junto a los activos asociados, en su caso, a dichas promociones, tales como plazas de garaje y locales comerciales.

El beneficio registrado en la cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio 1995 de URBIS, en el epígrafe "Beneficios en enajenación de inmovilizado material, financiero y cartera de control" como resultado extraordinario, ascendió a 2.010 millones de pesetas (véase Nota 7), que corresponden íntegramente a ventas por rotación de inmuebles para arrendamiento que, a pesar de que este tipo de operaciones forman parte de la actividad normal de una empresa inmobiliaria, se han registrado en el epígrafe anteriormente mencionado para dar cumplimiento a la actual normativa contable.



029477294

CLASE 8ª

Durante el ejercicio 1995 el número medio de personas empleadas distribuidas por categorías fue el siguiente:

Categoría Profesional	Nº Medio de Empleados
	URBIS
Administradores	2
Directivos	5
Técnicos	34
Administrativos	52
Comerciales	18
Mantenimiento y servicios edificios	33
Total	144

(18) RETRIBUCIONES Y OTRAS PRESTACIONES AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Durante el ejercicio 1995 la Sociedad ha registrado los siguientes importes por retribuciones devengadas por su Consejo de Administración:

	Millones de Pesetas
Sueldos	58
Dietas	17
Total	75

Los miembros del Consejo de Administración no han devengado durante el ejercicio cantidad alguna por obligaciones contraídas en materia de pensiones, ni póliza de seguros, ni mantienen préstamos con la Sociedad.

(19) SALDOS Y TRANSACCIONES CON EMPRESAS VINCULADAS

Al 31 de diciembre de 1995 Inmobiliaria URBIS, S.A. mantiene los siguientes saldos con Empresas vinculadas:

	Millones de Pesetas	
	Deudor	Acreedor
Grupo Inmobiliario La Corporación Banesto, S.A.	35	2.613
Corporación Industrial y Financiera de Banesto, S.A.	40	-
SCI Gestión, S.A.	-	9.959
Banesto Leasing S.A.F., S.A. (Nota 14)	-	34.191
Quash, S.A.	-	5.658
Total	75	52.421

Adicionalmente, los saldos acreedores mantenidos con bancos del Grupo Banesto ascienden para URBIS al 31 de diciembre de 1995 a 2.360 millones de pesetas, respectivamente.

Adicionalmente, a la operación de lease-back (véase Nota 6), que ha originado unos gastos financieros en el ejercicio 1995 de 2.482 millones de pesetas, las principales transacciones durante el ejercicio 1995 con empresas vinculadas han sido los gastos financieros incurridos con Corporación Industrial y Financiera de Banesto, S.A. y SCI Gestión, S.A., por 1.096 millones de pesetas, así como prestaciones de servicios y otros asesoramientos a diversas empresas del Grupo Banesto por importe de 165 millones de pesetas.

Respecto al saldo acreedor mantenido con SCI Gestión, S.A., por importe de 9.959 millones de pesetas, si bien su vencimiento inicial es con fecha 31 de diciembre de 1996, a efectos de reflejar la imagen fiel de la situación financiera de Inmobiliaria URBIS, S.A., al 31 de diciembre de 1995, el mencionado saldo acreedor se presenta en el pasivo del balance de situación en la cuenta "Otras deudas a largo plazo", dado que al mencionado vencimiento se procederá a su refinanciación.

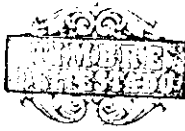
La deuda que mantiene la Sociedad al 31 de diciembre de 1995 con Quash, S.A., corresponde al crédito que, por cesión, ostenta dicha compañía con motivo de la adquisición por Inmobiliaria Urbis, S.A. al Grupo Inmobiliario La Corporación Banesto, S.A., de suelo en los términos de San Sebastián de los Reyes (Coto Pesadilla) y Boadilla del Monte (Los Fresnos de Boadilla) en junio de 1.990. La citada deuda no devenga intereses y su pago está condicionado a la obtención de las licencias de urbanización y edificación de estos terrenos.

(20) CUADRO DE FINANCIACIÓN DE LOS EJERCICIOS 1995 Y 1994

APLICACIONES	Millones de Pesetas		ORÍGENES	Millones de Pesetas	
	Ejercicio 1995	Ejercicio 1994 (*)		Ejercicio 1995	Ejercicio 1994 (*)
Provisiones para riesgos, gastos y otras	288	-	Pérdidas y ganancias	165	324
Acreedores a largo plazo	1.289	-	Dotaciones a las amortizaciones	260	253
Deudores a largo plazo	502	-	Dotación provisión para inversiones financieras	118	166
Adquisiciones netas de inmovilizado-	2	-	Dotación provisión pensiones	223	317
Inmovilizaciones inmateriales	883	3.301	Gastos de intereses diferidos	2.468	2.271
Inmovilizaciones materiales	199	1.519	Ingreso de intereses diferidos	(254)	(227)
Inmovilizaciones financieras	-	-	Provisiones aplicadas	(30)	(206)
Adquisición de acciones propias	-	-	Beneficio enajenación de inmovilizado	(2.048)	(1.564)
Dividendos	-	-	Recursos procedentes de las operaciones	902	1.334
Participación estatutaria	-	-	Acreedores a largo plazo	-	6.955
	-	-	Ampliación de capital	-	-
	-	-	Enajenación de inmovilizado-	-	-
	-	-	Inmovilizaciones inmateriales	1.654	627
	-	-	Inmovilizaciones materiales	2.732	3.688
	-	-	Inmovilizaciones financieras	83	274
	-	-	Acciones propias	-	-
	-	-	Ingresos a distribuir en varios ejercicios	-	-
TOTAL APLICACIONES	3.163	4.820	TOTAL ORÍGENES	5.371	12.878
EXCESO DE ORÍGENES SOBRE APLICACIONES (AUMENTO DEL CAPITAL CIRCULANTE)	2.208	8.058	EXCESO DE APLICACIONES SOBRE ORÍGENES (DISMINUCIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE)	-	-
TOTAL	5.371	12.878	TOTAL	5.371	12.878

(*) Presentado, únicamente, a efectos comparativos

VARIACIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE	Millones de Pesetas			
	AUMENTOS		DISMINUCIONES	
	1995	1994 (*)	1995	1994 (*)
Existencias	-	-	608	5.349
Deudores	-	-	1.099	164
Acreedores	3.135	12.730	-	-
Inversiones financieras temporales	932	777	-	-
Tesorería	-	64	152	-
TOTAL	4.067	13.571	1.859	5.513
VARIACIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE	-	-	2.208	8.058
	4.067	13.571	4.067	13.571



CLASE 8a



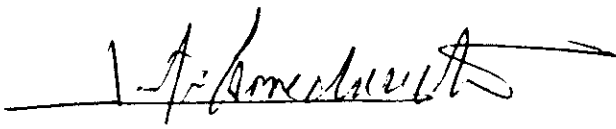
029477295



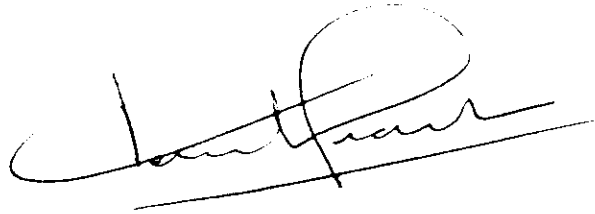
Don Antonio Trueba Bustamante.



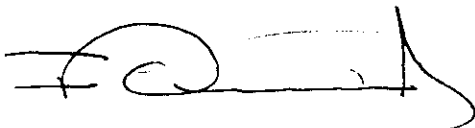
Don Santiago Zaldumbide Viadas.



Don Luis Mº Arredondo Malo.



Don Fernando Suárez González.



Don Fernando de la Quintana García.



S.A.R. Infante
Don Carlos de Borbón Dos Sicilias y Borbón-Parma.



LAGASCA, 88. 3º
28001 MADRID
TELEFONO: 577 63 24
FAX: 577 47 92

DON FEDERICO GARCIA PERROTE, SECRETARIO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION DE "INMOBILIARIA URBIS, S.A." DE LA QUE ES PRESIDENTE DON ANTONIO TRUEBA BUSTAMANTE, CONSTITUIDA POR ESCRITURA PUBLICA DE 6 DE ABRIL DE 1946, OTORGADA ANTE EL NOTARIO DE MADRID, DON ALEJANDRO SANTAMARIA Y ROJAS, CON EL NUMERO 326 DE SU PROTOCOLO, CON N.I.F. A/28-040020.

C E R T I F I C O: Que las Cuentas Anuales comprensivas del Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias y Memoria, correspondientes al Ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 1995, así como el Informe de Gestión, han sido formulados y firmados por los Administradores y aprobados, por unanimidad, en la reunión del Consejo de Administración de Inmobiliaria Urbis, S.A. celebrada el día 21 de febrero de 1996.

Que los citados documentos figuran transcritos en papel timbrado números 0Z9477267; 0Z9477296 al 0Z9477301; 0Z9477274; 0Z9477278; 0Z9477277; 0Z9477279 al 0Z9477295, todos inclusive, escrito por ambas caras y firmada su última página por todos los Consejeros.

Y para que conste, expido la presente certificación con el Vº Bº del Sr. Presidente, en Madrid, a veintiuno de febrero de mil novecientos noventa y seis.

Vº Bº

Antonio Trueba Bustamante

F. Garcia Perrote