

COMISION NACIONAL DEL
VALORES
- 1 / 11 / 1995
REGISTRO DE ENTRADA
Nº 1996 12118

C N R V
Región de Accionistas
Emisores
Nº 4402

**INMOBILIARIA METROPOLITANA VASCOCENTRAL, S.A.
(METROVACESA)**

**JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 1995**

**INMOBILIARIA METROPOLITANA VASCO
CENTRAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL
EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1995
JUNTO CON EL INFORME DE GESTIÓN Y
EL INFORME DE AUDITORÍA**

**INMOBILIARIA METROPOLITANA VASCO CENTRAL, S.A.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

INDICE

A. Informe de Auditoría Independiente

B. Cuentas Anuales e Informe de Gestión Consolidados

- 1. Cuentas Anuales Consolidadas del Ejercicio 1995**
- 2. Informe de Gestión Consolidado del Ejercicio 1995**

A. INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

A los Accionistas de
Inmobiliaria Metropolitana Vasco Central, S.A.
(METROVACESA):

1. Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas del GRUPO METROVACESA (formado por Metrovacesa y sociedades dependientes) que comprenden el balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 1995, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales consolidadas 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 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 2 de abril de 1995 emitimos nuestro informe de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 1994, en el que expresamos una opinión favorable.
3. En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 1995 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del GRUPO METROVACESA al 31 de diciembre de 1995 y de los resultados consolidados de sus operaciones así como 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.

AUT :IA A ORE
Nif: B-28746964, Insc. Registro Mercantil de Madrid, Tomo 2100, Libro 0, Folio 85,
Sección 8, Hoja M-37.241, Inscripción 6
Inscrita en el Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España
Insc. (Nº S0.677) en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (R.O.A.C.)

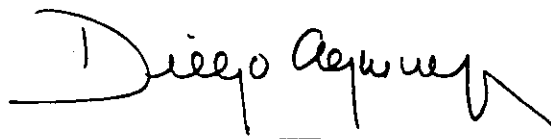
4. El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 1995 contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad Dominante consideran oportunas sobre la situación del Grupo, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas 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 las sociedades que componen el Grupo.

AUDIBERIA



Alfonso Osorio Iturmendi

ARTHUR ANDERSEN



Diego Aguinaga Churruca

25 de marzo de 1996

B. CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADOS

1. Cuentas Anuales Consolidadas del Ejercicio 1995

INMOBILIARIA METROPOLITANA VASCO CENTRAL, S. A. (METROVACESA) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES (GRUPO METROVACESA)
BALANCES DE SITUACION A 31 DE DICIEMBRE DE 1995 Y 1994
(EN MILES DE PESETAS)

	1995	1994	PASIVO	1995	1994
ACTIVO					
INMOVILIZADO			FONDOS PROPIOS (NOTA 13)		
GASTOS DE ESTABLECIMIENTO (NOTA 6)	79.252.821	68.692.449	Capital Suscrito	171.146.247	69.090.905
INMOVILIZACIONES INMATERIALES (NOTA 7)	708.324	388.798	Prima de Emisión	11.236.740	11.236.740
INMOVILIZACIONES MATERIALES (NOTA 8)	779.627	660.212	Reserva de Revalorización	33.709.215	33.709.215
Terrenos e Inmuebles para Arrendamiento	70.757.957	53.891.830	Reserva Legal	1.086.509	1.086.509
Otras Instalaciones y Mobiliario	74.204.609	55.869.062	Otras Reservas de la Sociedad Dominante	2.247.348	2.247.348
Inmovilizado Material en Curso	715.115	623.890	Reservas de Sociedades por Integración Global o Proporcional	19.242.739	17.220.024
Otro Inmovilizado	1.587.826	1.889.468	Reservas de Sociedades Puestas en Equivalencia	66.517	152.209
Amortizaciones	264.202	220.490	Diferencias de Conversión	(63.393)	47.313
	(6.013.795)	(4.711.080)	Beneficios Atribuíbles a la Sociedad Dominante	206.018	289.686
			Beneficios Atribuíbles a los Socios Externos (NOTA 14)	4.614.316	4.219.046
INMOVILIZACIONES FINANCIERAS (NOTA 9)			Dividendo a Cuenta Entregado	(8.668)	28.962
Participaciones Puestas en Equivalencia	7.006.913	13.751.609		(1.191.094)	(1.146.147)
Cartera de Valores a Largo Plazo	2.930.604	9.840.402	SOCIOS EXTERNOS (NOTA 14)		
Fianzas Constituidas a Largo Plazo	3.360.531	3.405.949		341.912	652.415
Provisiones	805.295	594.775		34	640
	(89.517)	(89.517)	INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS		
GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS (NOTA 10)				2.108.262	2.226.537
	431.628	437.182	PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS (NOTA 15)		
ACTIVO CIRCULANTE				14.373.181	4.471.239
EXISTENCIAS (NOTA 11)	23.172.845	24.192.088	ACREEDORES A LARGO PLAZO (NOTA 16)		
	14.266.174	13.788.784	Emisión de Obligaciones	3.000.000	3.000.000
DEUDORES	6.782.577	5.035.226	Deudas con Entidades de Crédito	7.771.446	562.671
Clientes por Ventas y Prestaciones de Servicios (NOTA 12)	2.647.708	1.978.317	Otros Acreedores	3.601.735	908.368
Arrendatarios	597.353	949.971		14.887.658	16.879.983
Empresas Puestas en Equivalencia	3.466	685	ACREEDORES A CORTO PLAZO		
Deudores Varios	1.336.686	1.465.351	Emisión Obligaciones y otros Valores Negociables	803	93.345
Administraciones Públicas (NOTA 17)	2.750.367	1.065.486	Deudas con Entidades de Crédito (NOTA 16)	5.694.281	7.106.172
Provisiones	(553.003)	(424.584)	Empresas Puestas en Equivalencia	1.739	0
	621.350	3.860.706	Acreedores Comerciales	5.856.803	6.089.687
INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES			Anticipos Recibidos	1.146.065	1.963.093
TESORERIA	1.442.406	1.266.281	Deudas por Compras y Prestaciones de Servicios	3.051.439	2.020.252
			Deudas por Efectos a Pagar	1.659.299	2.086.342
AJUSTES PERIODIFICACION	60.338	221.091	Administraciones Públicas (NOTA 17)	1.307.345	673.340
			Otros Acreedores (NOTA 16)	1.910.541	2.618.978
TOTAL ACTIVO	102.857.294	93.321.719	Ajustes por Periodificación	126.146	297.461
			TOTAL PASIVO	102.857.294	93.321.719

Las notas 1 a 23 descritas en la Memoria forman parte integrante del Balance de Situación consolidado a 31 de diciembre de 1995

INMOBILIARIA METROPOLITANA VASCO CENTRAL, S. A. (METROVACESA) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES (GRUPO METROVACESA)
CUENTAS DE PERDIDAS Y GANANCIAS PARA LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 1995 Y 1994
 (EN MILES DE PESETAS)

	1995	1994	HABER	1995	1994
DEBE					
GASTOS			INGRESOS		
REDUCCION DE PROMOCIONES EN CURSO E INMUEBLES TERMINAL	19.551.812	5.300.957	IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS (NOTA 19)	17.322.157	11.203.594
APROVISIONAMIENTOS	12.980.641	13.891.147	Venta de Inmuebles	10.133.680	4.814.035
Compras de Solares (NOTA 8)	4.657.585	1.000	Ingresos por Alquileres	6.691.530	5.925.132
Compras de Inmuebles Construidos	601.525	2.298.455	Prestaciones de Servicios	496.947	464.427
Obras y Servicios Realizados por Terceros	7.721.531	11.591.692	AUMENTO DE PROMOCIONES EN CURSO E INMUEBLES TERMINADOS	3.938.095	9.188.437
GASTOS DE PERSONAL (NOTA 20)	903.666	796.260	TRABAJOS REALIZADOS POR LA EMPRESA PARA INMOVILIZADO	9.657.047	5.102.266
DOTACION AMORTIZACION INMOVILIZADO	1.663.231	2.218.791	EXISTENCIAS INCORPORADAS AL INMOVILIZADO	10.692.538	1.152.370
Amortización Gastos 1 Establecimiento	131.848	109.658	OTROS INGRESOS DE EXPLOTACION	9.942	449.535
Amortización Inmovilizado Material e Inmaterial	1.451.058	1.189.593		41.619.779	27.098.202
Amortización Otros Gastos Amortizables	80.325	919.540			
VARIACION PROVISIONES DE TRAFICO	649.437	260.210			
OTROS GASTOS DE EXPLOTACION	1.793.343	1.654.641	Ingresos Participaciones en Capital	6.405	4.000
Servicios Exteriores	1.526.888	1.302.521	Beneficios Inversiones Financieras Temporales	3.134	732
Tributos	266.455	352.120	Otros Ingresos Financieros	459.397	321.922
BENEFICIOS DE EXPLOTACION	4.077.649	2.974.196	Participaciones en Beneficios de Sociedades Puestas en Equivalencia	63.642	36.281
Pérdidas Inversiones Financieras Temporales	128.535	62.221	RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	1.076.938	940.501
Gastos Financieros y Asimilados	1.478.485	1.080.737	BENEFICIOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	2.205.011	3.131.739
Dotación a las Provisiones de Inversiones Financieras	-	78.697	Pérdidas Procedentes del Inmovilizado (NOTA 19)	-	-
Participación en Pérdidas de Sociedades Puestas en Equivalencia	2.496	81.781	Variación de las Provisiones para Riesgos y Gastos	241.371	148.598
RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	-	-	Ingresos Extraordinarios	2.466.122	3.280.337
BENEFICIOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	3.000.711	2.033.694	RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS	0	0
Pérdidas Procedentes del Inmovilizado	1.899	665	BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	5.404.330	4.528.309
Variación de las Provisiones del Inmovilizado Material e Inmaterial	6.549	9.714	Impuesto sobre Beneficios (Nota 17)	790.014	309.263
Variación de las Provisiones para Riesgos y Gastos (Nota 15)	5.199	496.463	RESULTADO ATRIBUIDO A SOCIOS EXTERNOS (Nota 14)	(8.668)	28.962
Gastos Extraordinarios	48.916	278.881	RESULTADO DEL EJERCICIO	4.614.316	4.219.046
RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS	2.403.619	2.494.614			
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	5.404.330	4.528.309			
Impuesto sobre Beneficios (Nota 17)	790.014	309.263			
RESULTADO ATRIBUIDO A SOCIOS EXTERNOS (Nota 14)	(8.668)	28.962			
RESULTADO DEL EJERCICIO	4.614.316	4.219.046			

Las notas 1 a 23 descritas en la Memoria forman parte integrante de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada del Ejercicio 1995

INMOBILIARIA METROPOLITANA VASCO CENTRAL, S.A. Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES

GRUPO METROVACESA

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1995

La presentación de las cuentas anuales consolidadas se ha realizado en base al Real Decreto 1815/1991 de 20 de diciembre de 1991, por el que se aprueban las normas para la formulación de cuentas anuales consolidadas y en consonancia con lo dispuesto en el Real Decreto 1643/1990, de 20 de diciembre de 1990, que aprueba el Plan General de Contabilidad, y a la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 28 de diciembre de 1994, por la que se aprueban las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias.

1. ACTIVIDAD DEL GRUPO METROVACESA

Inmobiliaria Metropolitana Vasco Central, S.A. (en adelante **Metrovacesa**, como Sociedad Dominante) y las sociedades dependientes tienen como objeto social:

1º.- La adquisición o construcción de toda clase de fincas para su explotación en régimen de arrendamiento o en cualquier otro que permita el ordenamiento jurídico.

2º.- La promoción, urbanización y parcelación de bienes inmuebles en general.

3º.- El desarrollo de actuaciones, bien directamente o, en su mayoría a través de las sociedades filiales, de:

- a) Gestión inmobiliaria en beneficio propio o en favor de terceros.
- b) Promoción y gestión de comunidades inmobiliarias.
- c) Explotación de instalaciones hoteleras y turísticas, centros comerciales y aparcamientos de vehículos.

2. PERIMETRO DE LA CONSOLIDACION

Las sociedades que forman el Grupo Metrovacesa y la información relacionada con las mismas, son las siguientes:

Sociedad	Domicilio	Actividad	% Participación Directa e Indirecta		Coste (Miles de Pesetas)	Accionista	Auditores
			1994	1995			
GRUPO O MULTIGRUPO							
CENTROS COMERCIALES:							
Metrop. de Inmuebles Comerciales de Canarias, S.A. (Metrocan) (1)	Las Palmas	C. Comercial	100%	100%	2.575.000	Metrovacesa/Decurs	Attest
Centro Comercial de Jaén, S.A. (1)	Jaén	C. Comercial	100%	99,99%	164.515	Metrovacesa	Attest
Centros Comerciales Metropolitanos, S.A. (Ccm) (1)	Madrid	C. Comercial	100%	99,99%	9.998	Metrovacesa	Coopers &
Desarrollo Comercial de Cáceres, S.A. (1)	Cáceres	C. Comercial	100%	99,99%	674.908	Metrovacesa	Coopers &
Metrop. Propietaria de Inmuebles Comerciales, S.A. (Metroprice)	Madrid	C. Comercial	100%	99,99%	1.150.333	Metrovacesa	Attest
Promotora Catalana de Desarrollo Comercial, S.A.	Barcelona	C. Comercial	100%	0%	-	-	-
Desarrollo Comercial de Lleida, S.A. (1)	Lérida	C. Comercial	98,57%	98,57%	345.050	Metrovacesa	Coopers &
Iruñesa de Parques Comerciales, S.A. (1)	Navarra	C. Comercial	90,00%	90,00%	180.013	Metrovacesa	Coopers &
Desarrollo Comercial Uribano, S.A. (1) (Decursa)	Valencia	C. Comercial	81,19%	100%	4.154.112	Metrovacesa	Coopers &
Desarrollo Comercial de Parla, S.A. (1)	Madrid	C. Comercial	75,00%	91,67%	786.659	Metrovacesa	Coopers &
Desarrollo Comercial Urbano de Canarias, S.A. (2)	Las Palmas	C. Comercial	49,90%	49,90%	532.766	Metrovacesa	Attest
CONSTRUCCION Y VENTA:							
Metropolitana de Parques Residenciales, S.A. (1)	Madrid	Const. y Venta	0%	99,98%	9.998	Metrovacesa	Metrovacesa
Metropolitana de Promociones Residenciales, S.A. (1)	Madrid	Const. y Venta	0%	99,98%	9.998	Metrovacesa	Metrovacesa
Metrovacesa de Viviendas, S.A. (1)	Madrid	Const. y Venta	0%	99,98%	9.998	Metrovacesa	Metrovacesa
Inmobiliaria Fontes Picoas, S.A. (2)	Lisboa	Const. y Venta	0%	60,00%	492.833	Metrovacesa	Metrovacesa
Fontir, S.A. (2)	Madrid	Const. y Venta	42,10%	50,00%	4.506.122	Metrovacesa	Arthur Andersen
Kefas Promociones Inmobiliarias, S.A. (1)	Madrid	Const. y Venta	100%	99,99%	999.331	Metrovacesa	Audiberia
Bárbara de Braganza 2, S.A. (2)	Madrid	Const. y Venta	50,00%	50,00%	892.000	Megesa	Audiberia
Inmobiliaria Das Avenidas Novas, S.A. (*) (2)	Oporto	Const. y Venta	50,00%	50,00%	1.372.511	Metrovacesa	Peat Marwick
Inmobiliaria Duque D'Avila, S.A. (*) (2)	Lisboa	Const. y Venta	50,00%	50,00%	960.422	Metrovacesa	Peat Marwick
NAVES INDUSTRIALES:							
Alempre, S.A. (1)	Guadalajara	Alquiler Industrial	87,90%	87,90%	299.000	Metrovacesa	Audiberia
Metrofisa, S.A. (2)	Madrid	Alquiler Industrial	50,00%	50,00%	225.000	Metrovacesa	Ernst & Young
Parques Empresariales Gran Europa, S.A. (Pegesa) (2)	Guadalajara	Suelo Industrial	50,00%	50,00%	1.500.024	Metrovacesa	Audiberia

Sociedad	Domicilio	Actividad	% Participación Directa e Indirecta	1994	1995	Coste (Miles de Pesetas)	Accionista	Audidores
APARCAMIENTOS:								
J. C. Aparcamientos, S.A. (1)	Valencia	Aparcamientos	100,00%		70,00%	455.000	Metrovacesa	Attest
Metropolitana de Aparcamientos, S.A. (Metropare) (2)	Madrid	Aparcamientos	60,00%		50,00%	150.001	Metrovacesa	Attest
OTRAS:								
Inmobiliaria Pozas, S.L. (1)	Madrid	Alquiler	100%		100%	39.000	Euesa	
Explotaciones Urbanas Españolas, S.A. (Euesa) (1)	Madrid	Hotelera	100%		99,99%	298.158	Metrovacesa	
Metropolitana Gestión, S.A. (Megesa) (1)	Madrid	Rehabilitación	100%		99,99%	299.999	Metrovacesa	Audiberia
Metropolitana de Inmuebles y Servicios, S.A. (Metroservice) (1)	Madrid	Gestión Inmuebles	100%		99,98%	9.998	Metrovacesa	
Gestión Activos Inmobiliarios, S.G.I.I.C., S.A. (2)	Madrid	Gestión Fondos	50,00%		50,00%	35.000	Metrovacesa/Ccm	
ASOCIADAS								
CONSTRUCCION Y VENTA:								
Inprom, S.L (3)	Madrid	Const. y Venta	0%		48,00%	120.000	Metrovacesa	
Valdevivar, S.A.(3)	Madrid	Const. y Venta	0%		45,00%	367.400	Metrovacesa	
Promotora de Suelo Edificable, S.A. (3)	Madrid	Const. y Venta	0%		25,00%	273.187	Metrovacesa	Attest
Avilés de la Cámara, S.A. (3)	Madrid	Const. y Venta	0%		25,00%	200.000	Metrovacesa	Attest
Imócris, Sociedade Inmobiliária, S.A. (*) (3)	Lisboa	Const. y Venta	34,00%		34,00%	888.279	Metrovacesa	Peat Marwick
Teranum, S.L. (3)	Madrid	Const. y Venta	25,00%		25,00%	149.999	Metrovacesa	
NAVES INDUSTRIALES:								
P.A.E. Neinca Uno, S.A. (3)	Madrid	Suelo Industrial	30,00%		30,00%	157.375	Metrovacesa	Ernst & Young
Nuevos Espacios Industriales, S.A. (Neisa) (3)	Madrid	Suelo Industrial	25,00%		25,00%	745.691	Metrovacesa	Ernst & Young
NO CONSOLIDADAS								
El Encinar de los Reyes, S.A.	Madrid	Const. y Venta	13,08%		13,08%	2.811.742	Metrovacesa	
Adyal-La Palma, S.A.	Madrid	Hotelera	10,00%		10,00%	24.957	Metrovacesa	
Repas Business Center, S.A.	Madrid	Prest. Servicios	05,00%		05,00%	500	Metrovacesa	
Ageus A.I.E.	Madrid	Agrupación	05,00%		05,00%	5.000	Metrovacesa	
Metroces, S.A.	Madrid	3ª Edad	0%		10,00%	1.000	Metrovacesa	
Total						29.882.877		

(1) Sociedades consolidadas mediante el sistema de integración global
 (*) Inversiones realizadas en Escudos portugueses convertidas a Pesetas.
 (2) Sociedades consolidadas mediante el sistema de integración proporcional
 (3) Sociedades consolidadas por el método de puesta en equivalencia

El ejercicio social de todas las sociedades que forman el perímetro de consolidación, tanto del Grupo como asociadas o multigrupo, finaliza el 31 de diciembre de cada año.

Los datos que figuran en la información anterior han sido facilitados por las respectivas empresas, y su situación patrimonial figura en sus cuentas anuales al 31 de diciembre de 1995.

3. DISTRIBUCION DEL RESULTADO

La propuesta de distribución de beneficios formulada por los Administradores de la Sociedad Dominante y pendiente de aprobación por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

(En Miles de Pesetas)	
Bases de Reparto	
Pérdidas y Ganancias	3.480.153
Resultados de Ejercicios Anteriores	15.204
Total	3.495.357
Distribución	
A Dividendos	2.472.083
A Cuenta	1.191.094
Complementario	1.280.989
A Prima de Junta	44.947
A Reservas Voluntarias	975.000
A Remanente	3.327
Total	3.495.357

Se propone a la Junta General de Accionistas la aprobación del pago de un dividendo complementario de 1.280.989 miles de pesetas (57 ptas. por acción) que se pagará el día 3 de junio de 1996.

4. BASES DE PRESENTACION

4.1 Principios de consolidación

Las cuentas anuales consolidadas se han preparado a partir de los registros de contabilidad de Inmobiliaria Metropolitana Vasco Central, S.A. (Metrovacesa) y de sus sociedades dependientes y asociadas (que se detallan en la nota 2), cuyas respectivas cuentas anuales han sido elaboradas de acuerdo, en su caso, con las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias. Dichas cuentas se someterán a la aprobación de las Juntas Generales Ordinarias correspondientes, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

La consolidación se ha realizado por el método de integración global para aquellas sociedades sobre las que se tiene un dominio efectivo por tener mayoría de votos en sus órganos de representación y decisión, por el método de integración proporcional para aquellas sociedades multigrupo gestionadas conjuntamente con terceros, y cuando no se tiene la mayoría de votos, ni se gestiona conjuntamente con terceros siendo la participación superior al 20%, mediante el procedimiento de puesta en equivalencia.

El valor de la participación de los accionistas minoritarios en el patrimonio y en los resultados de las sociedades dependientes consolidadas por el método de integración global se presenta en los capítulos "Socios Externos" del pasivo del Balance de Situación consolidado y "Resultado Atribuido a Socios Externos" de la cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada, respectivamente.

Las variaciones del perímetro de consolidación ocurridas durante 1995 no han supuesto un efecto significativo sobre los activos, pasivos y los resultados del grupo consolidado en el ejercicio corriente respecto al precedente.

4.2 Comparación de la información

La actividad inmobiliaria tradicional del Grupo Metrovacesa ha incluido la rotación de los inmuebles arrendados con objeto de mejorar la rentabilidad global de su patrimonio en renta.

Como consecuencia de la entrada en vigor de la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 28 de diciembre de 1994, por la que se aprueban las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias, se ha clasificado el resultado de la venta de la actividad de rotación de activos arrendados en el epígrafe "Beneficios Procedentes del Inmovilizado" de la cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada del ejercicio 1995, adaptando al mismo tiempo el importe correspondiente al ejercicio 1994 a los efectos de facilitar la comparación uniforme de ambos ejercicios.

Igualmente, se recoge por vez primera el efecto de incluir como gastos por naturaleza del ejercicio los importes capitalizados en los epígrafes de existencias e inmovilizado, reflejándose su contrapartida en las cuentas de "Variación de Existencias" y "Trabajos Realizados para el Inmovilizado". Ello ha obligado a adaptar las cifras del ejercicio 1994 a la nueva estructura de cuenta de Pérdidas y Ganancias, con el fin de hacerla comparable con la del ejercicio 1994 sin que ello haya producido efecto alguno en las cuentas de fondos propios, ni en el resultado final del ejercicio.

5. NORMAS DE VALORACION

Las principales normas de valoración utilizadas en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad y con las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias, han sido las siguientes:

5.1 Homogeneización de partidas

Con el objeto de presentar de una forma homogénea las distintas partidas que componen las cuentas anuales consolidadas, se han aplicado a todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación los principios y normas de valoración seguidos por la Sociedad Dominante.

5.2 Saldos y transacciones entre sociedades incluidas en el perímetro de consolidación

Como paso previo a la elaboración de las cuentas anuales consolidadas, se ha procedido a la anulación de los saldos y las transacciones de ingresos y gastos significativos entre sociedades del Grupo.

5.3 Método de conversión

En la conversión de las cuentas anuales de las sociedades extranjeras del Grupo, se ha utilizado el método del tipo de cambio de cierre del ejercicio a excepción de:

- 1) Capital y reservas, que se han convertido a los tipos de cambio históricos.
- 2) Cuentas de pérdidas y ganancias, que se han convertido al tipo de cambio medio del ejercicio.

La diferencia de cambio originada como consecuencia de la aplicación de este criterio, se incluye en el capítulo "Diferencias de Conversión" bajo el epígrafe "Fondos Propios" del Balance de Situación consolidado adjunto.

5.4 Gastos de establecimiento

Están formados por los gastos de constitución, ampliación de capital y otros gastos necesarios hasta el comienzo de la actividad productiva y se contabilizan por los costes incurridos, presentándose en el Balance de Situación consolidado adjunto netos de su correspondiente amortización, que se calcula en 5 años a razón del 20% anual.

5.5 Inmovilizaciones inmateriales

Corresponde básicamente a los pagos realizados por concesiones administrativas y por los derechos sobre bienes en régimen de arrendamiento financiero.

Los costes incurridos como consecuencia de las concesiones administrativas, se amortizan a lo largo del período de concesión.

El importe correspondiente a la diferencia entre el coste de adquisición de los derechos sobre bienes en régimen de arrendamiento financiero y las cuotas pendientes de pago, se registra en el epígrafe "Gastos a Distribuir en Varios Ejercicios", cargándose a la cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada de acuerdo con su devengo financiero.

Dichos bienes, básicamente naves industriales, se amortizan linealmente en el plazo de su vida útil (33 años).

5.6 Inmovilizaciones materiales

El inmovilizado material adquirido con anterioridad al 31 de diciembre de 1983 se ha valorado al precio de coste actualizado de acuerdo con diversas disposiciones legales. Las adiciones posteriores se han valorado al coste de adquisición o de construcción. En concreto:

Terrenos, solares y bienes naturales: Se valoran a su coste de adquisición, incluyendo los costes de urbanización, proyecto y planeamiento hasta el momento de terminación de la obra.

5.7 Inmovilizaciones financieras

Excepto las inversiones que se presentan valoradas en puesta en equivalencia, según se indica en la nota 4.1, el resto de las inversiones en valores mobiliarios se contabilizan, tanto si se trata de renta variable como fija y si son a corto o a largo plazo, al coste de adquisición minorado, en su caso, por las necesarias provisiones para depreciación, por el exceso de coste sobre el valor razonable al cierre del ejercicio. En la determinación de este valor se ha considerado el valor teórico contable más aquellas plusvalías latentes directamente asignables a sus elementos de activo, existentes en el momento de la adquisición de la participación y que subsisten en la actualidad.

Las minusvalías que, en su caso, se pongan de manifiesto se registran en el capítulo "Provisiones" del epígrafe "Inmovilizaciones Financieras" del Balance de Situación consolidado adjunto.

5.8 Gastos a distribuir en varios ejercicios

En dicho epígrafe se incluyen, básicamente, gastos de emisión de obligaciones y bonos, por considerar que tienen proyección económica futura. Asimismo, se incluyen en este epígrafe, los intereses financieros no devengados correspondientes a las operaciones de arrendamiento financiero en curso.

Los gastos de emisión de obligaciones y bonos, se amortizan en 5 años a razón de un 20% anual. Si la conversión se produce con carácter anticipado, se amortizan de inmediato los gastos de la emisión en la parte proporcional de los títulos convertidos.

5.9 Existencias

Corresponden, básicamente, a las promociones inmobiliarias destinadas a la venta. Estas promociones se valoran a coste de construcción que incluye el solar, la urbanización, el proyecto, las licencias, los correspondientes costes financieros capitalizados hasta la terminación de la promoción, los costes subcontratados y otros costes directos e indirectos imputables a las mismas.

Los solares y terrenos destinados a su promoción para la venta se valoran a su coste de adquisición incrementado en todos aquellos gastos incurridos en su urbanización o

promoción, o al valor estimado de realización si éste fuera menor, dotando en su caso las correspondientes provisiones por depreciación de existencias.

5.10 Provisiones para riesgos y gastos

La política del Grupo con respecto a las provisiones para riesgos y gastos es la siguiente:

Provisión para responsabilidades: Corresponde al importe estimado para hacer frente a responsabilidades probables o ciertas, nacidas de litigios en curso, avales u otras garantías similares. Su dotación se efectúa al nacimiento de la responsabilidad o de la obligación.

Otras provisiones: Incluye otras obligaciones por indemnizaciones o compromisos pendientes de cuantía estimada.

5.11 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 de Situación consolidado como "Gastos a Distribuir en Varios Ejercicios", imputándose a la cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada de cada ejercicio siguiendo un método financiero.

Se consideran deudas a largo plazo, aquéllas con vencimiento superior a 12 meses desde la fecha de los estados financieros.

5.12 Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de los mismos.

No obstante, siguiendo el principio de prudencia, el Grupo únicamente contabiliza a la fecha de cierre del ejercicio los beneficios realizados. Los riesgos previsibles y las pérdidas, aun las eventuales, se contabilizan tan pronto son conocidos.

Los ingresos correspondientes a las ventas de promociones inmobiliarias desarrolladas por las sociedades del Grupo, están constituidos por el importe establecido en los contratos correspondientes a inmuebles que se encuentren en condiciones de entrega material a los clientes durante el ejercicio, o cuya construcción se encuentre substancialmente terminada.

Para el caso de ventas de inmuebles en fase de construcción, se entiende que aquéllos están substancialmente terminados cuando los costes previstos pendientes de terminación de la obra no sean superiores al 20% del presupuesto final de obra.

El importe anticipado correspondiente a los contratos de venta de inmuebles cuando éstos no estén substancialmente terminados, se contabiliza en el capítulo "Acreedores Comerciales, Anticipos Recibidos" del pasivo del Balance de Situación consolidado adjunto.

En el caso de ventas de inmuebles procedentes del inmovilizado el beneficio se recoge como "Resultados Extraordinarios" en el epígrafe "Beneficios procedentes del Inmovilizado", como consecuencia de la adaptación sectorial del Plan General de Contabilidad, aún cuando la rotación es una actividad ordinaria del Grupo al objeto de mejorar la rentabilidad global de su patrimonio en renta.

5.13 Intereses financieros por aplazamiento

El importe pendiente de cobro de las ventas incluye generalmente los correspondientes intereses de aplazamiento, los cuales se registran como ingresos del ejercicio en que tiene lugar su devengo, de acuerdo con un criterio financiero.

5.14 Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la reglamentación de trabajo vigente, las sociedades del Grupo están obligadas al pago de indemnizaciones a los empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescindan sus relaciones laborales. En las cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 1995 no se ha registrado ninguna provisión por este concepto, puesto que el Grupo no espera que se produzcan circunstancias de esta naturaleza que pudieran afectar de manera significativa a las mismas.

5.15 Impuesto sobre beneficios

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula en función del resultado económico antes de impuestos, aumentado o disminuido, 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, y excluidas las retenciones y los pagos a cuenta.

El Grupo Metrovacesa no está acogido al régimen fiscal de declaración consolidada.

6. GASTOS DE ESTABLECIMIENTO

El movimiento habido durante el presente ejercicio ha sido el siguiente:

(En Miles de Pesetas)

	Saldo Inicial	Adiciones	Amortizaciones	Saldo Final
Gastos de Constitución y Primer Establecimiento	22.971	429.854	(42.729)	410.096
Gastos de Ampliación de Capital	365.827	21.520	(89.119)	298.228
Total	388.798	451.374	(131.848)	708.324

Las adiciones más significativas en los gastos de constitución y primer establecimiento corresponden a la puesta en marcha de los centros comerciales "El Saler" (Valencia) y "El Ferial" (Parla) inaugurados durante el ejercicio 1995.

7. INMOVILIZACIONES INMATERIALES

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

(En Miles de Pesetas)

	Saldo Inicial	Adiciones o Dotaciones	Retiros o Aplicaciones	Trasposos	Saldo Final
Concesiones Administrativas	154.400	-	-	(14.400)	140.000
Bienes en Régimen de Leasing	506.396	145.210	(3.798)	-	647.808
Otro Inmovilizado Inmaterial	21.434	23.353	-	-	44.787
Total Coste	682.230	168.563	(3.798)	(14.400)	832.595
Bienes en Régimen de Leasing	17.728	9.915	(218)	5.605	33.130
Otro Inmovilizado Inmaterial	4.290	15.548	-	-	19.838
Total Amortización	22.018	25.463	(218)	5.605	52.968
Total	660.212	143.100	(3.580)	(20.005)	779.627

Las concesiones administrativas recogen los derechos de explotación de un aparcamiento en Valencia durante un período de 52 años, que vence en 2045.

El fondo de reversión dotado para esta concesión se encuentra recogido en el epígrafe "Provisiones para Riesgos y Gastos" del Balance de Situación consolidado adjunto por importe de 6.877 miles de pesetas.

Los bienes en régimen de leasing, corresponden básicamente a naves industriales situadas en Barcelona y Guadalajara propiedad de las sociedades Alempre, S.A. y Metrofisa, S.A., que se encuentran alquiladas con contratos a largo plazo a clientes relevantes en las actividades de logística, almacenamiento y distribución.

El resto del inmovilizado inmaterial corresponde, básicamente a programas informáticos.

El detalle del inmovilizado en régimen de leasing es el siguiente:

Descripción	Nº Cuotas	Valor Residual	Coste del Bien	% Interés	Años Transcurridos	Duración del Contrato	Amortización Acumulada	Cuotas Pagadas		
								En el Año	En Años Anteriores	Cuotas Pendientes
Naves en Guadalajara	240	2.261	151.721	9,81	4	Oct-2001	11.217	23.285	105.093	118.477
Naves en Guadalajara	480	18.195	145.092	10,5	1	Ago-2004	3.613	21.459	6.986	201.525
Nave en Barcelona	120	41.250	350.995	MB+1	2,5	Jun-2003	18.300	41.323	73.000	532.725
Total		61.706	647.808				33.130	86.067	185.079	(*) 852.727

(*) Este importe se encuentra recogido en los capítulos "Deudas con Entidades de Crédito a Corto y Largo Plazo" del pasivo del Balance de Situación consolidado adjunto al 31 de diciembre de 1995 (Nota 16).

8. INMOVILIZACIONES MATERIALES

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

(En Miles de Pesetas)

	Saldo Inicial	Adiciones o Dotaciones	Retiros o Aplicaciones	Trasposos	Saldo Final
Terrenos, Solares y Bienes Naturales	7.049.965	5.160.649	-	(68.185)	12.142.429
Inmuebles para Arrendamiento	48.819.097	3.484.925	(2.298.909)	12.057.067	62.062.180
Inmovilizado Material en Curso	1.889.468	822.540	-	(1.124.182)	1.587.826
Otras Instalaciones y Mobiliario	623.890	93.756	(2.531)	-	715.115
Otro Inmovilizado	220.490	95.177	(51.465)	-	264.202
Total Coste	58.602.910	9.657.047	(2.352.905)	10.864.700	76.771.752
Inmuebles para Arrendamiento	4.581.316	1.374.976	(130.250)	4.590	5.830.632
Otras Instalaciones y Mobiliario	78.420	25.376	(997)	2.000	104.799
Otro Inmovilizado	51.344	25.243	(706)	2.483	78.364
Total Amortización	4.711.080	1.425.595	(131.953)	9.073	6.013.795
Total	53.891.830	8.231.452	(2.220.952)	10.855.627	70.757.957

Durante el ejercicio 1995 se han adquirido cuatro solares situados en Barcelona, Guadalajara, Madrid y Valladolid por un importe de 4.657.585 miles de pesetas, de los cuales se abonaron 1.519.706 miles de pesetas en efectivo y el resto fue diferido, registrándose el pasivo correspondiente en el capítulo "Otros Acreedores" incluido en los epígrafes "Acreedores a Corto y Largo Plazo" del pasivo del Balance de Situación consolidado al 31 de diciembre de 1995 (Nota 16).

El coste de los solares sobre los que se encuentran situados los inmuebles para arrendamiento asciende a 15.082.105 miles de pesetas.

En los traspasos de existencias a inmuebles para arrendamiento, hay que reseñar la incorporación de los centros comerciales "El Saler" de Valencia y "El Ferial" de Parla por un coste de 7.857.905 y 1.741.089 miles de pesetas, respectivamente, como consecuencia de la finalización de las obras e inicio de la explotación de los mismos, así como la de los locales del centro comercial "La Ballena" de Canarias al haberse vendido a una sociedad del Grupo que va a iniciar su explotación.

En los traspasos de inmovilizado en curso a inmuebles para arrendamiento destaca el del segundo edificio de oficinas de los cuatro que consta el parque empresarial José M^a Churruga ubicado en la calle Almansa de Madrid, por importe de 1.062.242 miles de pesetas.

Durante el ejercicio 1995 el Grupo ha incorporado a los inmuebles para arrendamiento y al inmovilizado material en curso un importe de 4.397.937 miles de pesetas, correspondientes a trabajos realizados por la empresa para su inmovilizado.

Durante el presente ejercicio se han efectuado ventas de inmuebles para arrendamiento que han supuesto un beneficio de 2.133.702 miles de pesetas (Nota 19).

El Grupo no mantiene ningún elemento del inmovilizado amortizado al 100%.

Según se indica en la nota 5.6 de la memoria, los inmuebles existentes en el momento de la fusión que dio lugar en 1989 al nacimiento de la Sociedad Dominante, Metrovacesa, incluyen las actualizaciones aprobadas mediante la Orden Ministerial de 21 de junio de 1989, en la que se reconocen determinados beneficios tributarios establecidos en la Ley 76/1980 (B.O.E. del 27 de junio de 1989, nº 14844). El importe neto correspondiente a dicha revalorización al 31 de diciembre de 1995 asciende a 2.969.537 miles de pesetas. La dotación a la amortización del inmovilizado material efectuada durante el ejercicio 1995 incluye un importe de 43.743 miles de pesetas, correspondiente a la depreciación de la revalorización de dichos activos.

El Grupo soporta hipotecas sobre algunos bienes del inmovilizado material por importe aproximado de 650 millones de pesetas, y no mantiene usufructos, embargos o situaciones análogas respecto a los bienes del inmovilizado material.

La cobertura de los seguros contratados por las sociedades del Grupo Metrovacesa en relación con sus activos inmobiliarios, es superior al coste de adquisición de los mismos, actualizándose anualmente.

La desocupación real que el Grupo Metrovacesa tenía al 31 de diciembre de 1995 asciende a un 2,5% del total de la superficie en explotación.

En cuanto al uso de los inmuebles para arrendamiento, se distribuye de la siguiente manera:

	Superficie Alquilable m2	Ubicación
Viviendas	66.603	Madrid
Oficinas	196.140	Madrid
	7.757	Barcelona
	703	Guadalajara
Hoteles	61.768	Madrid
Locales comerciales	7.927	Cáceres
	8.806	Jaén
	58.639	Madrid
	11.290	Las Palmas
	3.962	Palencia
	22.371	Valencia
Naves Industriales	3.955	Sevilla
	8.195	Guadalajara
Garajes	100.433	Madrid
	5.980	Valencia
Total	564.529	

9. INMOVILIZACIONES FINANCIERAS

La composición de las inversiones financieras del Grupo a 31 de diciembre de 1995, es la siguiente:

(En Miles de Pesetas)	
	Importe
Participaciones Puestas en Equivalencia	2.930.604
Cartera de Valores a Largo Plazo	3.360.531
Fianzas Constituidas a Largo Plazo	805.295
Provisiones	(89.517)
Total	7.006.913

Participaciones en Sociedades Puestas en Equivalencia

El movimiento durante el ejercicio 1995 en este capítulo del Balance de Situación consolidado adjunto, ha sido el siguiente:

(En Miles de Pesetas)												
Sociedad	Saldo Inicial	Adquisiciones	Participación Resultados del Ejercicio	Trasposas a Empresas del Grupo	Dividendos Ejercicio 1994	Variación de Reservas y Dif. Conversión	Saldo Final					
Avilés de la Cámara, S.A.	-	200.000	(138)	-	-	-	199.862					
Promotora de Suelo Edificable, S.A.	-	273.187	2.492	-	-	-	275.679					
Valdevivar, S.A.	-	367.400	(1.416)	-	-	-	365.984					
Impromo, S.L.	-	120.000	58	-	-	(106)	119.952					
Imócris Sociedad Inmobiliaria, S.A.	925.524	-	13.617	-	-	(20.219)	918.922					
Teranum, S.A.	82.400	-	-	-	-	-	82.400					
Nuevos Espacios Industriales, S.A.	763.782	-	47.475	-	(31.611)	31.929	811.575					
P. A. E. Neinca Uno, S.A.	157.167	-	(942)	-	-	5	156.230					
Inmobiliaria Das Avenidas Novas, S.A.	1.450.215	-	-	(1.450.215)	-	-	0					
Inmobiliaria Duque D'Avila, S.A.	1.072.606	-	-	(1.072.606)	-	-	0					
Parques Empresariales Gran Europa, S.A.	1.541.119	-	-	(1.541.119)	-	-	0					
Fonfir, S.A.	3.847.589	-	-	(3.847.589)	-	-	0					
Total	9.840.402	960.587	61.146	(7.911.529)	(31.611)	11.609	2.930.604					

Cartera de Valores a Largo Plazo

El movimiento de este capítulo durante el ejercicio 1995, ha sido el siguiente:

(En Miles de Pesetas)

	Coste	Provisión
Saldo Inicial	3.405.949	(89.517)
Ventas o Aplicaciones	(45.418)	-
Saldo Final	3.360.531	(89.517)

De este importe 2.843.199 miles de pesetas corresponden a las participaciones en sociedades no consolidadas según el detalle indicado en la Nota 2.

Fianzas Constituidas a Largo Plazo

Corresponden a los importes entregados por los arrendatarios en concepto de garantía que el Grupo deposita en el Instituto de la Vivienda correspondiente a cada localidad.

El movimiento de este capítulo durante el ejercicio 1995, ha sido el siguiente:

(En Miles de Pesetas)

	Coste
Saldo Inicial	594.775
Adiciones	224.117
Aplicaciones	(13.597)
Saldo Final	805.295

10. GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS

El movimiento habido durante el presente ejercicio en el epígrafe "Gastos a Distribuir en Varios Ejercicios" ha sido el siguiente:

(En Miles de Pesetas)

	Saldo Inicial	Adiciones	Amortizaciones	Saldo Final
Emisión de Bonos	28.429	-	(7.934)	20.495
Rescisión de Contratos	197.831	-	(34.198)	163.633
Intereses Diferidos	210.922	66.030	(38.193)	238.759
Otros	-	8.741	-	8.741
Total	437.182	74.771	(80.325)	431.628

11. EXISTENCIAS

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

(En Miles de Pesetas)

	Coste	Provisión	Total
Solares y Terrenos	7.696.988	-	7.696.988
Inmuebles Terminados	869.907	(53.003)	816.904
Promociones en Curso	6.068.883	(503.650)	5.565.233
Otras	187.049	-	187.049
Total	14.822.827	(556.653)	14.266.174

El detalle de las promociones en curso y de las ya finalizadas es el siguiente:

(En Miles de Pesetas)

	Valor Neto en Libros
Promociones en Curso, incluido suelo:	5.565.233
Viviendas Ecuador	1.310.791
Viviendas Mirador Almansa	830.971
Viviendas Entreparques	1.458.790
Viviendas Boavista	1.633.919
Viviendas Cabanillas	198.217
Naves Corredor del Henares	132.545
Inmuebles Terminados:	816.904
Viviendas Conde de Orgaz	354.777
Viviendas B. Braganza, 2	214.279
Locales C. Comercial Cáceres	73.038
Locales C. Comercial Barcelona	44.550
Locales C. Comercial Parla	130.260
Total	6.382.137

Los compromisos firmes de venta que mantenía el Grupo en relación con sus existencias al 31 de diciembre de 1995, ascendían a 3.793.856 miles de pesetas, correspondiendo a:

(En Miles de Pesetas)

	Importe
Viviendas Boavista	177.934
Viviendas Entreparques	2.277.100
Viviendas Mirador Almansa	597.042
Viviendas Ecuador	741.780
Saldo Final	3.793.856

Los gastos financieros capitalizados en este capítulo en el ejercicio 1995, ascendieron a 614.501 miles de pesetas.

12. CLIENTES

El saldo de "Clientes por Ventas y Prestaciones de Servicios" a 31 de diciembre de 1995 recoge los importes pendientes de cobro por las ventas formalizadas, de acuerdo con el siguiente detalle:

(En Miles de Pesetas)

Promoción	Importe
Viviendas Cabanillas	1.019.116
Viviendas Almansa	691.003
Viviendas Fontes Picoas	124.783
Locales C. Comercial Parla	70.814
Locales C. Comercial Valencia	398.399
Otros	343.593
Total	2.647.708

13. FONDOS PROPIOS

La variación del capital y las reservas del Grupo consolidado, durante el ejercicio 1995 es la siguiente:

(En Miles de Pesetas)

	Capital Suscrito	Prima de Emisión	Reserva de Revalorización	Otras Reservas Sociedad Dominante	Reservas Sociedades Integración Global ó Proporcional	Reservas Sociedades Puestas en Equivalencia	Diferencias de Conversión	Dividendo Complementario y Otros	Dividendo a Cuenta	Resultado del Ejercicio Sociedad Dominante
Saldos a 1 de Enero de 1995	11.236.740	33.709.215	1.086.509	19.467.372	152.209	47.313	289.686	-	(1.146.147)	4.219.046
Distribución de Beneficios										
Sociedad Dominante	-	-	-	2.022.715	-	-	-	1.236.043	1.146.147	(4.404.905)
Sociedades Participadas	-	-	-	-	(79.322)	(18.199)	-	-	-	97.521
Dividendos Entregados	-	-	-	-	(56.726)	(31.612)	-	-	-	88.338
Diferencias de Conversión y Otros	-	-	-	-	52.356	(60.895)	(83.668)	-	-	-
Beneficio del Ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.191.094)	4.614.316
Saldos a 31 de Diciembre de 1995	11.236.740	33.709.215	1.086.509	21.490.087	66.517	(63.393)	206.018	-	(1.191.094)	4.614.316

Capital Suscrito

El capital suscrito, que corresponde en su totalidad a la Sociedad Dominante, está representado por 22.473.480 acciones ordinarias al portador, de 500 pesetas de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas.

Al 31 de diciembre de 1995, estaban admitidas a cotización en las Bolsas españolas todas las acciones de la Sociedad Dominante.

De acuerdo con la comunicación sobre participaciones societarias, realizada ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores, solamente Banco Bilbao Vizcaya, S.A. posee una participación en el Grupo, superior al 10% y que al 31 de diciembre de 1995 asciende al 27,264%.

Prima de Emisión

Recoge las primas de emisión correspondientes a las ampliaciones de capital habidas antes de la fusión y posteriores a la misma.

El Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar el capital y no establece restricción específica en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo.

Reserva de Revalorización

La reserva de revalorización constituye la contrapartida de la actualización del valor de los activos de la Sociedad Dominante, en el marco de la Ley 76/80 sobre Régimen Fiscal de Fusiones y Adquisiciones de Empresas aprobada por la Orden de 21 de junio de 1989 del Ministerio de Economía y Hacienda, neta del Impuesto sobre Sociedades correspondiente. Esta reserva tiene la consideración de libre disposición.

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% de capital social.

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 siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

Otras Reservas

Este capítulo incluye en su totalidad, reservas voluntarias de libre disposición.

Dividendo a Cuenta

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante celebrado el día 22 de noviembre de 1995 aprobó para el 3 de enero de 1996, el pago de un dividendo a cuenta de 53 pesetas por acción, (por importe total de 1.191.094 miles de pesetas) para lo cual y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 216 de la Ley de Sociedades Anónimas, los Administradores formularon el correspondiente estado contable, en el que se ponía de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución de dicho dividendo, sobradamente cubierta por el saldo de "Inversiones Financieras Temporales", con un importe al 31 de octubre de 1995 de 1.750.070 miles de pesetas.

A continuación se presenta el desglose por sociedades, de los siguientes epígrafes incluidos en el capítulo de "Fondos Propios" del Balance de Situación consolidado adjunto.

Reservas en Sociedades Consolidadas por Integración Global o Proporcional.

El detalle de las reservas en sociedades consolidadas por integración global o proporcional, es el siguiente:

(En Miles de Pesetas)

Sociedad	Importe
Alempre, S.A.	2.447
Bárbara de Braganza 2, S.A.	(387.809)
Centro Comercial de Jaén, S.A.	(368.367)
Centros Comerciales Metropolitanos, S.A.	(137.651)
Desarrollo Comercial de Cáceres, S.A.	(80.212)
Desarrollo Comercial de Lleida, S.A.	220.198
Desarrollo Comercial de Parla, S.A.	36.757
Desarrollo Comercial Urbano de Canarias, S.A.	(522.217)
Desarrollo Comercial Urbano, S.A.	190.113
Explotaciones Urbanas Españolas, S.A.	82.426
Fonfir, S.A.	53.532
Gestión de Activos Inmobiliarios, S.G.I.I.C, S.A.	(75)
Inmobiliária Das Avenidas Novas, S.A.	(2.495)
Inmobiliária Duque D'Avila, S.A.	(5.478)
Inmobiliaria Pozas, S.L.	4.197
Iruñesa de Parques Comerciales, S.A.	180.748
J.C. Aparcamientos, S.A.	4.593
Kefas Promociones Inmobiliarias, S.A.	2.513
Metrocan, S.A.	(12.168)
Metrofisa, S.A.	480
Metroparc, S.A.	(12.641)
Metropolitana Gestión, S.A.	522.217
Metroprice, S.A.	259.264
Metroservice, S.A.	4.500
Parques Empresariales Gran Europa, S.A.	31.645
Total	66.517

Reservas en Sociedades Puestas en Equivalencia.

El detalle de las reservas en sociedades puestas en equivalencia, es el siguiente:

(En Miles de Pesetas)

<u>Sociedad</u>	<u>Importe</u>
Nuevos Espacios Industriales, S.A.	4.283
P. A. E. Neinca Uno, S.A.	(204)
Imócris Sociedade Imobiliária, S.A.	(655)
Teranum, S.L.	(66.817)
Total	(63.393)

Diferencias de Conversión

El detalle de las diferencias de conversión, es el siguiente:

(En Miles de Pesetas)

<u>Sociedad</u>	<u>Importe</u>
Inmobiliária Duque D'Avila, S.A.	94.122
Inmobiliária Das Avenidas Novas, S.A.	48.255
Inmobiliária Fontes Picoas, S.A.	(9.081)
Imócris Sociedade Imobiliária, S.A.	72.722
Total	206.018

14. SOCIOS EXTERNOS

El saldo del capítulo "Socios Externos", así como el de los resultados atribuidos a la minoría reconocidos en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 1995, ha sido el siguiente:

(En Miles de Pesetas)

Sociedad	Socios Externos	Resultados Atribuidos a la Minoría
Alempre, S.A.	42.621	1.125
Desarrollo Comercial de Lleida, S.A.	4.792	(186)
Desarrollo Comercial de Parla, S.A.	87.325	12.469
Iruñesa de Parques Comerciales, S.A.	19.971	(114)
J.C. Aparcamientos, S.A.	186.786	(4.640)
Otras Sociedades	417	14
Total	341.912	8.668

El movimiento habido en el capítulo "Socios Externos" ha sido el siguiente:

(En Miles de Pesetas)

	Importe
Saldo Inicial	652.415
Participación en el Resultado	8.668
Cambios en el Perímetro de Consolidación	(*) (319.171)
Saldo Final	341.912

(*) El cambio en el perímetro de la consolidación se debe a la participación en Desarrollo Comercial Urbano, S.A.

15. PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS

El movimiento habido durante el ejercicio 1995 en dicho epígrafe ha sido el siguiente:

(En Miles de Pesetas)

	Responsabilidades	Otras	Total
Saldo Inicial	2.066.117	160.420	2.226.537
Dotaciones y Aplicaciones	5.199		5.199
Trasposos	449.704	37.246	486.950
Bajas	(578.557)	(31.867)	(610.424)
Saldo Final	1.942.463	165.799	2.108.262

La "Provisión para Responsabilidades" incluye los importes estimados por el Grupo para hacer frente a la resolución de las impugnaciones presentadas en relación con las liquidaciones de diversos impuestos, contribuciones y tasas, fundamentalmente, el impuesto sobre bienes inmuebles y otras posibles contingencias.

Los Administradores de las diversas sociedades que constituyen el Grupo Metrovacesa, consideran que las provisiones constituidas son suficientes para hacer frente a las liquidaciones definitivas que surgieran de la resolución de las impugnaciones en curso y, no esperan, que en caso de producirse liquidaciones por importe superior al provisionado, los pasivos adicionales afectasen de manera significativa a los estados financieros del Grupo.

16. ACREEDORES A LARGO PLAZO

Emisión de Obligaciones

La Sociedad Dominante, con fecha 28 de julio de 1993, procedió a realizar una emisión de obligaciones por importe de 3.000.000 miles de pesetas, correspondientes a 300.000 títulos de 10.000 pesetas cada uno, emitidos a la par y libres de gastos para el suscriptor, con las siguientes características:

Tipo de interés nominal: $(\text{Mibor} + 0,15) \times 1,013889$. Se establece un límite mínimo de 8,111% en base anual (4,056% en el semestre).

Fecha de pago de intereses: Serán liquidados por semestres vencidos los días 30 de junio y 31 de diciembre de cada uno de los años de vigencia de las obligaciones.

Amortización: La fecha de amortización será el 30 de junio del año 2.008 a la par, es decir 10.000 pesetas por obligación. No obstante, y de forma opcional para la Sociedad Emisora, se podrá amortizar anticipadamente la totalidad de la emisión el 30 de junio de 1998 al precio del 101% del valor nominal, es decir, 10.100 pesetas por obligación.

El coste financiero durante el ejercicio 1995 por este concepto ascendió a 290.290 miles de pesetas, y se encuentra registrado en el epígrafe "Gastos Financieros y Asimilados" de la cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada adjunta.

Deudas con Entidades de Crédito

A 31 de diciembre de 1995, el Grupo mantiene deudas con entidades de crédito por importe de 13.455.727 miles de pesetas, con el siguiente detalle:

(En Miles de Pesetas)		
	Largo Plazo	Corto Plazo
Líneas de Crédito	7.447.796	5.079.077
Deudas por Leasing	323.650	529.077
Intereses Devengados no Pagados	-	76.127
Total	7.771.446	5.684.281

Las condiciones en vigor de las diferentes líneas de crédito tienen las siguientes características:

(En Miles de Pesetas)

Fecha Vencimiento	Tipo Interés	Límite	Dispuesto
30/11/10	MB+0,2	1.823.000	500.000
13/12/03	MB+0,5	150.000	126.282
31/12/02	MB+0,375	475.000	365.077
17/10/99	MB+0,25	1.200.000	1.070.000
27/06/98	MB+0,25	1.500.000	1.213.014
04/11/97	MB+0,28	500.000	100.000
10/10/97	MB+0,25	2.100.000	1.123.423
30/07/97	MB+0,25	2.000.000	400.000
20/07/97	MB+0,25	6.000.000	2.550.000
Total a largo plazo		15.748.000	7.447.796

Fecha Vencimiento	Tipo Interés	Límite	Dispuesto
29/12/96	MB+0,25	50.000	27.788
28/12/96	MB+0,25	750.000	725.000
20/12/96	MB+0,25	700.000	485.852
01/12/96	MB+1	600.000	500.000
30/11/96	MB+0,5	1.750.000	1.750.000
23/10/96	MB+0,5	100.000	48.655
29/07/96	MB+0,5	75.000	40.681
16/07/96	MB+0,25	500.000	100.000
28/06/96	MB+0,5	700.000	550.000
15/02/96	MB+0,25	900.000	800.000
25/01/96	MB+0,5	650.000	-
01/01/96	MB+0,5	75.000	51.101
Total a corto plazo		6.850.000	5.079.077

Otros Acreedores

El saldo del capítulo "Otros Acreedores" incluido en los epígrafes "Acreedores a Corto y Largo Plazo" del pasivo del Balance de Situación consolidado al 31 de diciembre de 1995, se desglosa como sigue:

(En Miles de Pesetas)		
	Largo Plazo	Corto Plazo
Proveedores inmovilizado	1.099.587	
Efectos a pagar compra inmovilizado	1.505.550	532.742
Fianzas recibidas	985.777	
Dividendo a pagar		1.191.094
Otras deudas	10.821	186.705
Total	3.601.735	1.910.541

Los proveedores de inmovilizado corresponden a las compras de terrenos efectuadas en 1995, según se indica en la nota 8.

17. ADMINISTRACIONES PUBLICAS Y SITUACION FISCAL

La composición de los capítulos "Administraciones Públicas" del Balance de Situación consolidado adjunto a 31 de diciembre de 1995 es la siguiente:

(En Miles de Pesetas)

	Saldos Deudores	Saldos Acreedores
Hacienda Pública Deudor por Diversos Conceptos	2.065.374	-
Hacienda Pública Retenciones y Pagos a Cuenta	14.319	-
Impuesto sobre Beneficios Anticipado	670.674	-
Hacienda Pública Acreedor por Conceptos Fiscales	-	(1.245.641)
Organismos de la Seguridad Social Acreedores	-	(15.290)
Impuesto sobre Beneficios Diferido	-	(46.411)
Cámara de Comercio	-	(3)
Total	2.750.367	(1.307.345)

El Grupo Metrovacesa no tributa en régimen de declaración consolidada, por lo que el epígrafe "Impuesto sobre beneficios" recogido en la cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada, refleja la suma de los importes que resultan de las declaraciones individuales de cada una de las sociedades del Grupo.

Al 31 de diciembre de 1995, la Sociedad Dominante, tiene sujetos a inspección por las Autoridades Fiscales, los impuestos liquidados desde el 1 de enero de 1993. Las sociedades dependientes, multigrupo y asociadas tienen sujetos a inspección básicamente los últimos cinco ejercicios.

Algunas sociedades del Grupo tienen declaradas bases imponibles negativas que pueden compensar en los siete ejercicios siguientes a aquel en que se generaron.

La conciliación del resultado contable del ejercicio con la base imponible del citado impuesto, es como sigue:

(En Miles de Pesetas)

	Aumento	Disminución	Total
Resultado Contable (Antes de Impuestos)			5.403.053
Diferencias Permanentes			
De las Sociedades Individuales	58.541	(1.813.755)	(1.755.214)
De los Ajustes Por Consolidación		(250.966)	(250.966)
Diferencias Temporales (Con Origen en el Ejercicio)	595.220	(178.362)	416.858
Base Imponible (Resultado Fiscal)			3.813.731

El resultado contable de 5.404.330 miles de pesetas, está minorado en 1.277 miles de pesetas que corresponden al Impuesto sobre beneficios pagado por Metrovacesa por las actividades de su sucursal en Portugal, con sujeción al convenio de doble imposición.

Las diferencias permanentes de carácter negativo, provienen de la aplicación de exenciones. De entre las exenciones, 1.661.011 miles de pesetas, corresponden a la exención por reinversión en las operaciones de enajenación en el ejercicio, de inmuebles en explotación arrendaticia.

Entre las disminuciones que constituyen diferencias temporales con origen en el ejercicio, se incluye el exceso de amortización fiscal por importe de 37.700 miles de pesetas resultante de multiplicar por 1,5 el coeficiente máximo previsto en las tablas de amortización oficialmente aprobadas, respecto de aquellos elementos de activo fijo material nuevo acogidos a lo dispuesto en el art. 12 del Real Decreto Ley 3/1993, de 26 de febrero.

La cuota impositiva se ha minorado como consecuencia de la aplicación de la deducción por doble imposición de los dividendos percibidos de las sociedades participadas, doble imposición internacional, inversión en activos fijos nuevos y de otras inversiones de títulos bonificados y régimen de transparencia fiscal. Las deducciones totales, por éstos conceptos, suman un total de 185.921 miles de pesetas.

Durante el ejercicio 1995 se ha producido por algunas de las sociedades integrantes del Grupo compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores por importe de 608.488 miles de pesetas.

Durante el ejercicio 1995, se ha producido la materialización contable de compromisos derivados de la exención por reinversión antes indicada por importe de 4.296.768 miles de pesetas.

Al 31 de diciembre de 1995 restan compromisos de reinversión por importe de 2.234.313 miles de pesetas, que se realizarán con la actividad normal del Grupo.

18. GARANTIAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS Y OTROS PASIVOS CONTINGENTES.

A 31 de diciembre de 1995, el Grupo tenía avales presentados en garantía de los siguientes conceptos :

(En Miles de Pesetas)	
	Importe
Aplazamiento en el pago del Impuesto sobre Sociedades, Contribuciones y Tasas por Impugnaciones Pendientes	2.065.653
Obligaciones por las Ventas y Compras de Terrenos	2.175.345
Urbanización de Obras y Otros	208.710
Total	4.449.708

19. IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS

El importe neto de la cifra de negocios durante el ejercicio 1995 tanto en alquileres como en las ventas de inmuebles y promociones inmobiliarias, se ha obtenido según el desglose siguiente:

(En Miles de Pesetas)

	Importe
Alquileres	6.691.530
Ventas de Inmuebles:	10.133.680
Locales Comerciales	5.632.175
Edificios de Viviendas	3.104.575
Solares y Terrenos	936.740
Naves Industriales	460.190
Ingresos por Servicios	496.947
Total	17.322.157

A esta cifra hay que añadirle las ventas de inmuebles arrendados por importe de 2.869.923 miles de pesetas, cuyo margen por importe de 2.133.702 miles de pesetas se encuentra recogido en el epígrafe "Beneficios Procedentes del Inmovilizado" de la cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada adjunta.

La totalidad de estos ingresos se ha obtenido en diversos mercados geográficos, con el siguiente detalle:

(En Miles de Pesetas)

	Importe
Barcelona	127.272
Cáceres	204.507
Guadalajara	2.532.203
Jaén	185.163
Las Palmas	1.125.194
Madrid	13.908.157
Palencia	86.836
Sevilla	29.533
Valencia	1.993.215
Total	20.192.080

La aportación de cada sociedad incluida en el perímetro de la consolidación a los resultados del ejercicio ha sido la siguiente:

20. PERSONAL

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo a lo largo del ejercicio 1995 ha sido de 172 personas, de las que 128 son empleados por la Sociedad Dominante y 44 pertenecen a las sociedades dependientes y multigrupo. La distribución por categorías es la siguiente:

Categoría	Nº Medio de Empleados
Dirección General	6
Dirección	24
Jefes y Técnicos	17
Administrativos y Comerciales	57
Oficios Varios y Subalternos	68
Total	172

El importe correspondiente a los gastos de personal del ejercicio 1995, se detalla a continuación:

(En Miles de Pesetas)

	Importe
Sueldos, Salarios y Asimilados	774.177
Seguridad Social	129.489
Total	903.666

21. RETRIBUCION Y OTRAS PRESTACIONES AL CONSEJO DE ADMINISTRACION

El importe de sueldos, dietas y remuneraciones de cualquier clase devengados en el curso del ejercicio por los miembros del órgano de administración, ascendió a 144.061 miles de pesetas.

La Sociedad no tiene concedidos al conjunto de los miembros del Consejo de Administración anticipo o crédito alguno.

La Sociedad no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones y de seguros de vida con respecto a los miembros de su Consejo de Administración.

22. ACONTECIMIENTOS POSTERIORES AL CIERRE

En la reunión del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante celebrado el día 18 de marzo de 1996, se aprobó el pago de una prima de asistencia a la Junta General de 2 pesetas por acción.

23. CUADRO DE FINANCIACION

(En Miles de Pesetas)

Aplicaciones	1995	1994	Orígenes	1995	1994
Gastos de Establecimiento y a Distribuir en Varios Ejercicios	451.374	420.293	Procedentes de las Operaciones	6.217.550	7.051.673
Adquisiciones de Inmovilizado			Retiros y Enajenaciones de Inmovilizado		
Inmovilizaciones Inmateriales	168.563	200.793	Inmovilizaciones Inmateriales	23.685	5.761
Inmovilizaciones Materiales	20.512.674	10.166.860	Inmovilizaciones Materiales	2.220.952	4.809.355
Inmovilizaciones Financieras			Inmovilizaciones Financieras		
Participaciones Puestas en Equivalencia	960.587	2.731.728	Participaciones Puestas en Equivalencia	7.940.750	1.198.369
Otras Inversiones Financieras	224.117	940.108	Otras Inversiones Financieras	59.015	105.573
Dividendos y Prima de Junta	2.427.137	2.070.958	Aportaciones de Accionistas		
Gastos a Distribuir en Varios Ejercicios	74.771	-	Ampliaciones de Capital y Prima Emisión	-	-
Provisión para Riesgos	137.311	-	Provisión para Riesgos	-	992.926
Cancelación o Traspaso a Corto Deuda a Largo	-	1.153.492	Deudas a Largo Plazo	9.901.942	-
Socios Externos	348.133	-	Socios Externos	8.668	513.326
Otros	92.813	246	Otros	-	-
Total Aplicaciones	25.399.480	17.684.478	Total Orígenes	26.372.562	14.676.983
Aumento Capital Circulante	973.082		Disminución Capital Circulante		3.007.495
Total	26.372.562	17.684.478	TOTAL	26.372.562	17.684.478

(En Miles de Pesetas)

Recursos Procedentes de las Operaciones	1995	1994
Resultado del Ejercicio	4.605.648	4.248.008
Dotaciones y Provisiones del Inmovilizado	1.663.231	2.307.202
Bº en venta Inmovilizado Financiero	(70.365)	
Variación Provisión para Riesgos y Gastos	19.036	496.463
Total	6.217.550	7.051.673

(En Miles de Pesetas)

Variación del Capital Circulante	Aumentos		Disminuciones	
	1995	1994	1995	1994
Existencias	477.390	3.898.772	-	-
Deudores	1.747.351	-	-	1.237.381
Inversiones Financieras Temporales	-	-	3.259.356	815.965
Tesorería	176.125	-	-	369.807
Ajustes Periodificación	-	140.548	160.753	-
Acreedores	1.992.325	-	-	4.623.662
Total	4.393.191	4.039.320	3.420.109	7.046.815
Variación del Capital Circulante	973.082			3.007.495

2. Informe de Gestión Consolidado del Ejercicio 1995

INFORME DE GESTION DEL GRUPO METROVACESA

El Grupo Metrovacesa está compuesto por la Sociedad Matriz y 38 sociedades dependientes y multigrupo.

Actividad desarrollada en el ejercicio:

El beneficio neto atribuido al Grupo Metrovacesa en 1995 ha ascendido a 4.614 millones de pesetas, lo que supone un crecimiento respecto al ejercicio anterior del 9,4%.

El beneficio bruto asciende a 5.404 millones de pesetas, con un crecimiento del 19,4% sobre lo obtenido en el ejercicio precedente.

Este crecimiento es importantísimo si se tiene en cuenta la situación en la que se encuentra la economía española en una fase de tímida recuperación y sin una tendencia clara a la baja de los tipos de interés, factor este último clave para el negocio inmobiliario.

El enorme esfuerzo de gestión que están llevando a cabo los administradores del Grupo Metrovacesa ha supuesto que el volumen de ingresos alcanzado sea de 20.192 millones, basado en las actividades de alquileres, ventas y servicios, siendo esta cifra superior en un 27,7% a la del ejercicio anterior.

El resultado recurrente, el que procede del negocio puramente de alquileres, se ha visto reforzado con la puesta en explotación de nuevas superficies, tales como los centros comerciales "El Saler" en Valencia, "El Ferial" en Parla, el hotel Moncloa Gardens en Madrid, el 2º edificio del Parque Empresarial José Mº Churruga, etc..., en una imagen clara del esfuerzo de inversión y diversificación que está llevando a cabo el Grupo Metrovacesa.

Asimismo, se pone de manifiesto la solidez de la cuenta de resultados del Grupo, ya que la cifra de alquileres se sitúa en los 6.692 millones de pesetas, y cubre en un 110,3% la totalidad de los gastos del Grupo.

Perspectivas futuras:

El ejercicio 96 se presenta bastante positivo para el Grupo Metrovacesa, ya que la esperada recuperación económica será especialmente positiva para nosotros debido a la posición de liderazgo que ostentamos en el negocio de alquileres, con un crecimiento esperado superior al 20%, y en la actividad de ventas se irá consolidando el esfuerzo realizado para lanzar el área de promoción y rotación de inmuebles antiguos, aunque debido a la técnica contable aplicable al sector, este efecto se verá mejor en los resultados de los 2 próximos años y no tanto en el del ejercicio 1996.

Investigación y Desarrollo:

En la línea de constante innovación que caracteriza nuestra actividad, cabe destacar que en los nuevos desarrollos se realizan aplicando las más modernas tecnologías. Así nuestros edificios de oficinas se catalogan dentro del ámbito de "inteligentes" con sistemas de gestión centralizada (por ejemplo, sala de control única en los 4 edificios que componen el Parque Empresarial José M^o Churruga para sistemas de seguridad, alumbrado, instalaciones eléctricas, etc...), centros comerciales con contadores de visitantes que discriminan por personas y no por bultos, y aparcamientos con sistemas automáticos de control de acceso a aparcamientos, control de facturación, comunicación entre oficina y aparcamiento, incluso sistemas de apertura de barreras por proximidad, etc...

Otra información

La firma por parte de los miembros del Consejo de Administración de las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo Metrovacesa referidas al 31 de diciembre de 1995 tuvo lugar el 18 de marzo de 1996, no habiéndose producido ningún hecho relevante digno de mención entre esas dos fechas.

El Grupo Metrovacesa no posee autocartera.

**INMOBILIARIA METROPOLITANA VASCO CENTRAL, S.A.
(METROVACESA)**

**CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1995 JUNTO
CON EL INFORME DE GESTIÓN Y EL INFORME DE AUDITORÍA**

INMOBILIARIA METROPOLITANA VASCO CENTRAL, S.A. (METROVACESA)

INDICE

A. Informe de Auditoría Independiente

B. Cuentas Anuales e Informe de Gestión

- 1. Cuentas Anuales del Ejercicio 1995**
- 2. Informe de Gestión del Ejercicio 1995**

A. INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

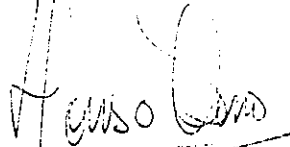
A los Accionistas de
Inmobiliaria Metropolitana Vasco Central, S.A.
(METROVACESA):

1. Hemos auditado las cuentas anuales de Inmobiliaria Metropolitana Vasco Central, S.A. (METROVACESA), que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 1995, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondiente 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 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 2 de abril de 1995 emitimos nuestro informe de auditoría sobre las cuentas anuales del ejercicio 1994, en el que expresamos una opinión favorable.
3. De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad como cabecera de grupo está obligada, al cumplir determinados requisitos, a formular separadamente cuentas anuales consolidadas sobre las que hemos emitido nuestro informe de auditoría de fecha 25 de marzo de 1996 sin salvedades. El efecto de la consolidación, realizada en base a los registros contables de las sociedades que componen el Grupo Metrovacesa, en comparación con las cuentas anuales adjuntas, supone un incremento de las reservas y del resultado del ejercicio por importes de 200 y 1.134 millones de pesetas, respectivamente, así como un incremento de los activos de 18.981 millones de pesetas.

A
EPLA
FOI
L.
Nif. B-28746964, Insc. Registro Mercantil de Madrid, Tomo 2100, Libro 0, Folio 85,
Sección 8, Hoja M-37.241, Inscripción 6
Inscrita en el Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España
Insc. (Nº 50.677) en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (R.O.A.C.)

4. En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Inmobiliaria Metropolitana Vasco Central, S.A. (METROVACESA) al 31 de diciembre de 1995 y de los resultados de sus operaciones, así como 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.
5. 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 forman 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.

AUDIBERIA



Alfonso Osorio Iturmendi

ARTHUR ANDERSEN



Diego Aguinaga Churruca

25 de marzo de 1996

B. CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN

1. Cuentas Anuales del Ejercicio 1995

INMOBILIARIA METROPOLITANA VASCO CENTRAL, S.A. - METROVAVCESA
BALANCES DE SITUACION A 31 DE DICIEMBRE DE 1995 Y 1994

	Miles de Pesetas		Miles de Pesetas		P A S I V O	
	Ejercicio 1995	Ejercicio 1994	Ejercicio 1995	Ejercicio 1994	Ejercicio 1995	Ejercicio 1994
INMOVILIZADO	77.743.220	69.445.408	77.743.220	69.445.408	FONDOS PROPIOS (nota 12)	69.811.611
GASTOS DE ESTABLECIMIENTO (nota 5)	242.595	342.548	242.595	342.548	CAPITAL SUSCRITO	11.236.740
INMOVILIZACIONES INMATERIALES (nota 6)	21.876	15.989	21.876	15.989	PRIMA DE EMISION	33.709.215
INMOVILIZACIONES MATERIALES (nota 7)	51.509.462	48.715.982	51.509.462	48.715.982	RESERVA DE REVALORIZACION	1.086.509
Terrenos e Inmuebles para Arrendamiento	54.600.087	50.582.665	54.600.087	50.582.665	RESERVAS	19.424.884
Otras Instalaciones y Mobiliario	269.299	222.659	269.299	222.659	Reserva Legal	2.247.348
Inmovilizado Material en Curso	1.585.111	1.889.468	1.585.111	1.889.468	Otras Reservas	17.177.536
Otro Inmovilizado	120.849	105.575	120.849	105.575	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	15.204
- Amortizaciones	(5.065.884)	(4.084.385)	(5.065.884)	(4.084.385)	PERDIDAS Y GANANCIAS (Beneficios)	3.480.153
INMOVILIZACIONES FINANCIERAS (nota 8)	25.969.287	20.370.889	25.969.287	20.370.889	DIVIDENDO A CUENTA ENTREGADO	(1.191.094)
Participación en Empresas del Grupo	20.857.182	8.784.592	20.857.182	8.784.592	PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS (nota 13)	2.005.481
Participación en Empresas Asociadas	6.312.197	12.493.863	6.312.197	12.493.863	ACREEDORES A LARGO PLAZO	8.682.829
Otras Inversiones Financieras	0	120.000	0	120.000	EMISION DE OBLIGACIONES (nota 16)	3.000.000
Fianzas y Depósitos constituidos a Largo Plazo	570.675	519.356	570.675	519.356	DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO A L.P. (nota 14)	3.050.000
- Provisiones	(1.770.767)	(1.546.922)	(1.770.767)	(1.546.922)	DESEMBOLSOS PENDIENTES SOBRE ACCIONES (nota 8)	821.135
GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS (nota 9)	21.489	29.712	21.489	29.712	OTROS ACREEDORES (nota 16)	1.811.694
ACTIVO CIRCULANTE	6.112.055	9.904.083	6.112.055	9.904.083	Otras Deudas	1.099.507
EXISTENCIAS (nota 10)	1.912.800	2.606.064	1.912.800	2.606.064	Fianzas y Depósitos Recibidos	712.107
DEUDORES	3.663.366	3.349.586	3.663.366	3.349.586	ACREEDORES A CORTO PLAZO	3.376.843
Cientes por Ventas (nota 11)	242.059	528.808	242.059	528.808	DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO A C.P. (nota 14)	136.122
Arendatarios	519.745	397.666	519.745	397.666	ACREEDORES COMERCIALES	924.853
Empresas del Grupo y Asociadas Deudoras (nota 8)	1.247.804	1.371.216	1.247.804	1.371.216	Anlncipos de Clientes	206.556
Deudores Varios	627.492	580.809	627.492	580.809	Deudas por Compras o Prestación de Servicios	718.297
Administraciones Públicas (nota 17)	1.026.266	471.007	1.026.266	471.007	OTRAS DEUDAS NO COMERCIALES	2.224.291
INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES	3.403	3.357.453	3.403	3.357.453	Administraciones Públicas (nota 17)	998.036
TESORERIA	532.618	690.850	532.618	690.850	Otros Acreedores (nota 15)	1.226.255
AJUSTES POR PERIODIFICACION	378	30	378	30	PROVISIONES PARA OPERACIONES DE TRAFICO	90.556
					AJUSTES POR PERIODIFICACION	1.021
TOTAL ACTIVO	83.876.764	79.379.203	83.876.764	79.379.203	TOTAL PASIVO	83.876.764
						79.379.203

Las notas 1 a 24 descritas en la Memoria forman parte integrante del Balance de Situación a 31 de Diciembre de 1.995

INMOBILIARIA METROPOLITANA VASCO CENTRAL, S.A. - METROVACESA
CUENTAS DE PERDIDAS Y GANANCIAS PARA LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 1995 Y 1994

Miles de Pesetas
Ejercicio 1995 Ejercicio 1994

Miles de Pesetas
Ejercicio 1995 Ejercicio 1994

H A B E R

D E B E

	Ejercicio 1995	Ejercicio 1994
INGRESOS:		
IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS (nota 19)	6.261.407	6.806.339
Ventas de Inmuebles	561.687	1.268.570
Ingresos por Alquileres	5.479.639	5.170.962
Prestación de Servicios	220.081	366.807
AUMENTO DE EXISTENCIAS DE PROMOCIONES EN CURSO Y EDIFICIOS CONSTRUIDOS	478.489	435.722
TRABAJOS EFECTUADOS POR LA EMPRESA PARA SU INMOVILIZADO	5.737.159	3.719.043
EXISTENCIAS DE PROMOCIONES EN CURSO INCORPORADAS AL INMOVILIZADO	260.463	678.863
OTROS INGRESOS DE EXPLOTACION	18.165	170.966
INGRESOS DE PARTICIPACIONES EN CAPITAL (nota 8)	6.405	84.838
De Empresas del Grupo	-	49.226
De Empresas Asociadas	6.405	35.612
INGRESOS DE OTROS VALORES NEGOCIABLES	248.202	175.198
OTROS INTERESES E INGRESOS ASIMILADOS	212.053	175.592
Empresas del Grupo (nota 8)	70.598	97.061
Empresas Asociadas (nota 8)	27.476	4.983
Otros Intereses	113.979	73.538
RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	252.585	593.287
BENEFICIOS PROCEDENTES DEL INMOVILIZADO FINANCIERO (nota 8)	70.365	-
BENEFICIOS PROCEDENTES DEL INMOVILIZADO MATERIAL	2.094.543	4.145.492
INGRESOS EXTRAORDINARIOS (nota 21)	174.973	119.121
GASTOS:		
REDUCCION DE EXISTENCIAS DE PROMOCIONES EN CURSO Y EDIFICIOS CONSTRUIDOS	775.180	1.994.100
APROVISIONAMIENTOS		
Compras de Solares e Inmuebles Construidos	6.221.824	4.309.287
Obras y Servicios Realizados por Terceros	3.642.782	1.986.161
	2.579.042	2.323.126
GASTOS DE PERSONAL (nota 20)	649.144	582.961
DOTACIONES PARA AMORTIZACIONES DE INMOVILIZADO	1.226.898	1.962.807
Amortización Gastos Primer Establecimiento (nota 5)	99.953	94.044
Amortización Inmovilizado Material (nota 7)	1.112.872	1.005.806
Amortización Inmovilizado Inmaterial (nota 6)	5.850	3.340
Amortización Otros Gastos Amortizables (nota 9)	8.223	859.617
VARIACION DE LAS PROVISIONES DE TRAFICO	555.758	100.838
Variación de Provisiones de Existencias	406.800	-
Variación de Provisiones de Créditos Incobrables	148.958	100.838
OTROS GASTOS DE EXPLOTACION	1.227.373	1.124.685
Servicios Exteriores	1.003.665	848.479
Tributos	223.708	276.206
BENEFICIOS DE EXPLOTACION	2.099.506	1.736.255
GASTOS FINANCIEROS Y ASIMILADOS	495.400	355.512
VARIACION A LAS PROVISIONES DE INVERSIONES FINANCIERAS (nota 8)	223.845	673.403
BENEFICIOS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS:	1.046.931	1.142.968
PERDIDAS PROCEDENTES DEL INMOVILIZADO FINANCIERO	-	6
GASTOS EXTRAORDINARIOS (nota 21)	10.358	240.138
VARIACION DE LAS PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS (nota 13)	12.487	479.714
RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS	2.317.036	3.544.454
BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS	4.163.957	4.687.422
Impuesto sobre Beneficios (nota 17)	(683.004)	(282.517)
BENEFICIO DEL EJERCICIO (Beneficios)	3.480.953	4.404.905

Las notas 1 a 24 descritas en la Memoria forman parte integrante de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del Ejercicio 1.995

INMOBILIARIA METROPOLITANA VASCO CENTRAL, S.A.

METROVACESA

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1.995

1. ANTECEDENTES Y NATURALEZA DE LA SOCIEDAD

INMOBILIARIA METROPOLITANA VASCO CENTRAL, S.A. (en adelante METROVACESA) con domicilio social en Plaza Carlos Trías Bertrán nº 7-6ª planta, es la denominación adoptada por COMPAÑIA INMOBILIARIA METROPOLITANA, S.A. tras su proceso de fusión de 1 de agosto de 1989, por absorción de COMPAÑIA URBANIZADORA METROPOLITANA, S.A. e INMOBILIARIA VASCO CENTRAL, S.A.

El objeto social y la principal actividad de la Sociedad consiste en :

- 1º - La adquisición o construcción de toda clase de fincas para su explotación en régimen de arrendamiento o en cualquier otro que permita el ordenamiento jurídico.
- 2º - La promoción, urbanización y parcelación de bienes inmuebles en general.
- 3º - El desarrollo de actuaciones, bien directamente, bien a través de sociedades filiales, de :
 - a. Gestión inmobiliaria en beneficio propio o en favor de terceros.
 - b. Promoción y gestión de comunidades inmobiliarias.
 - c. Explotación de instalaciones hoteleras y turísticas, centros comerciales y aparcamientos de vehículos.

2. BASES DE PRESENTACION

a) Imagen fiel :

Las cuentas anuales han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con las normas establecidas en el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas y en consonancia con lo dispuesto en el Real Decreto 1643/1990, de 20 de diciembre, que aprueba el Plan General de Contabilidad, y a la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 28 de diciembre de 1994, por la se aprueban las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio. Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación de la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimando que serán aprobadas sin ninguna modificación.

b) Comparación de la información :

La actividad inmobiliaria tradicional de Metrovacesa ha incluido la rotación de los inmuebles arrendados con objeto de mejorar la rentabilidad global de su patrimonio en renta.

Como consecuencia de la entrada en vigor de la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 28 de diciembre de 1994, por la que se aprueban las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias, se ha clasificado el resultado de la venta de la actividad de rotación en el epígrafe "Beneficios procedentes del inmovilizado" de la cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio 1995, adaptando al mismo tiempo los importes correspondientes al ejercicio 1994 a los efectos de facilitar la comparación uniforme de ambos ejercicios.

Igualmente, se recoge por vez primera el efecto de incluir como gastos por naturaleza del ejercicio los importes capitalizados en los epígrafes de existencias de inmovilizado, reflejándose su contrapartida en las cuentas de "Variación de existencias" y "Trabajos realizados para el inmovilizado". Ello ha obligado a adaptar las cifras del ejercicio 1994 a la nueva estructura de cuenta de pérdidas y ganancias, con el fin de hacerla comparable con la del ejercicio 1994 sin que ello haya producido efecto alguno en las cuentas de fondos propios, ni en el resultado final del ejercicio.

3. DISTRIBUCION DE RESULTADOS

La propuesta de distribución de beneficios formulada por el Consejo de Administración de la Sociedad es la siguiente:

En Miles de Pesetas	
Bases de Reparto	Importe
Pérdidas y Ganancias	3.480.153
Resultados Ejercicios Anteriores	15.204
Total	3.495.357

En Miles de Pesetas	
Distribución	Importe
A Reserva Legal	-
A Dividendos	2.472.083
A Cuenta	1.191.094
Complementario	1.280.989
A Prima de Junta	44.947
A Reservas Voluntarias	975.000
A Remanente	3.327
Total	3.495.357

Se propone a la Junta General de Accionistas la aprobación del pago de un dividendo complementario de 1.280.989 miles de pesetas (57 ptas. por acción) que se pagará el día 3 de junio de 1996.

La cifra total destinada a dividendos supone un 22% sobre el nominal de las acciones en circulación.

4. NORMAS DE VALORACION

Las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

a) Gastos de establecimiento

Los gastos de establecimiento están formados por los gastos de ampliación de capital, y se contabilizan por los costes incurridos, presentándose en el balance de situación adjunto netos de su correspondiente amortización.

Representan, fundamentalmente, gastos incurridos en concepto de honorarios de abogados, escrituración y registro, y se amortizan en 5 años a razón del 20% anual.

b) Inmovilizaciones materiales

Terrenos : Los terrenos sin edificar se valoran a su coste de adquisición, incluyendo los gastos de acondicionamiento, los de derribo, de ser necesarios para poder efectuar obras de nueva planta, los de inspección y levantamiento de planos efectuados con carácter previo a la adquisición, y los impuestos inherentes a la adquisición de los mismos.

Inmuebles para arrendamiento : Los inmuebles para arrendamiento se valoran a su coste de adquisición o ejecución, que incluye el coste del terreno, el de la edificación, las instalaciones y el mobiliario de las fincas arrendadas, así como los costes financieros incurridos, en su caso, en la financiación de su construcción. Asimismo, los inmuebles existentes en el momento de la fusión incluyen las actualizaciones aprobadas mediante la Orden Ministerial de 21 de junio de 1989 (publicada en el B.O.E. el 27 de junio de 1989), que autorizó la mencionada fusión. Con anterioridad se habían aplicado las normas de actualización dispuestas por la Ley 9/1983 y otras disposiciones legales.

Los gastos de conservación y mantenimiento devengados durante el ejercicio se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias.

La Sociedad sigue el procedimiento de incorporar cada ejercicio a los inmuebles en alquiler, como mayor importe de los mismos, aquellos costes de ampliación, modernización o mejora que suponen un aumento en la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los mismos.

Inmovilizado material en curso : Como inmovilizado material en curso se incluyen todos los costes incurridos en promociones inmobiliarias destinadas al alquiler, tales como gastos directos de construcción (materiales, subcontratistas, etc.), financieros y otros gastos correspondientes a la promoción (honorarios de arquitectos, proyectos, licencias, etc.).

Amortización del inmovilizado material : La amortización acumulada del inmovilizado material se ha calculado 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 estimada
Inmuebles para Arrendamientos	50
Otro Inmovilizado Material	7-12

c) Inmovilizaciones financieras

La Sociedad sigue los siguientes criterios en la contabilización de sus inversiones en valores mobiliarios:

c1. **Títulos con cotización oficial :** Al coste de adquisición o a su valor de mercado, el menor. Como valor de mercado se considera la cotización oficial media del último trimestre del ejercicio o la cotización al término del mismo, la que resulte inferior.

c2. **Títulos sin cotización oficial :** Al coste de adquisición minorado, en su caso, por las necesarias provisiones para depreciación, por el exceso del coste sobre su valor razonable al cierre del ejercicio. En la determinación de este valor se ha considerado el valor teórico contable más aquellas plusvalías latentes directamente asignables a sus elementos de activo, existentes en el momento de la adquisición de la participación y que subsisten en la actualidad.

Las minusvalías que, en su caso, se pongan de manifiesto en la comparación entre el coste y el valor de mercado o el valor razonable al cierre del ejercicio se registran en el capítulo "Provisiones" del epígrafe "Inmovilizaciones financieras" del balance de situación adjunto.

La Sociedad participa mayoritariamente en el capital social de ciertas sociedades y tiene participaciones iguales o superiores al 20% del capital social de otras.

Los estados financieros no reflejan los aumentos o disminuciones del valor de las participaciones de la Sociedad en dichas sociedades que resultarían de aplicar criterios de consolidación. Dicha información se presenta en las cuentas anuales consolidadas del grupo METROVACESA en aplicación de la normativa vigente al efecto.

Tomando como base la información de las cuentas anuales consolidadas del Grupo al 31 de diciembre de 1995, la consolidación habría representado unos incrementos de 18.981 millones de pesetas en el volumen de los activos, de 200 millones de pesetas en las reservas de la Sociedad y de 1.134 millones de pesetas en el resultado del ejercicio.

d) Gastos a distribuir en varios ejercicios

En dicho epígrafe se incluyen, básicamente, gastos de emisión de obligaciones y bonos activados por considerar que tienen proyección económica futura.

Los gastos de emisión de obligaciones y bonos, se amortizan en 5 años a razón de un 20% anual. Si la conversión se produce con carácter anticipado, se amortizan de inmediato en la parte proporcional de los títulos convertidos.

e) Existencias

Corresponden, básicamente, a las promociones inmobiliarias destinadas a la venta. Estas promociones se valoran a coste de construcción que incluye el coste del solar, el de los proyectos, el de financiación hasta la terminación de la promoción, los costes

subcontratados y otros costes directos e indirectos imputables a las mismas. Los solares y otras existencias se valoran a su coste de adquisición, o al valor estimado de realización si éste fuera menor, dotando en su caso las correspondientes provisiones por depreciación de existencias.

f) Inversiones financieras temporales

Estas inversiones se registran por su valor nominal o por el importe realmente entregado, según sea su naturaleza, y representan básicamente colocaciones puntuales en títulos de renta fija de los excesos de tesorería con el fin de obtener una mayor rentabilidad financiera.

Los ingresos por intereses se registran en el ejercicio en que se devengan siguiendo un criterio financiero. El importe registrado en el capítulo "Ingresos de otros valores negociables" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 1995 ascendió a 248.202 miles de pesetas.

g) Provisiones para riesgos y gastos

La política de la Sociedad con respecto a las provisiones para riesgos y gastos es la siguiente:

g1. Provisión para responsabilidades : Corresponde al importe estimado para hacer frente a responsabilidades probables o ciertas, nacidas de litigios en curso, avales u otras garantías similares a cargo de la Sociedad. Su dotación se efectúa al nacimiento de la responsabilidad o de la obligación que determina la liquidación.

g2. Otras provisiones : Incluye otras obligaciones por indemnizaciones o compromisos pendientes de cuantía estimada.

h) 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 de situación como gastos a distribuir en varios ejercicios imputándose a la cuenta de pérdidas y ganancias de cada ejercicio siguiendo un método financiero.

Se consideran deudas a plazo corto aquéllas cuyo vencimiento es inferior a 12 meses y a plazo largo aquéllas con vencimiento superior a 12 meses desde la fecha de los estados financieros.

i) Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos 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 a la fecha de cierre del ejercicio, los beneficios realizados. Los riesgos previsibles y las pérdidas, aun las eventuales, se contabilizan tan pronto son conocidos.

Los ingresos correspondientes a las ventas de promociones inmobiliarias desarrolladas por la Sociedad, están constituidos por el importe establecido en los contratos, que corresponden a inmuebles que se encuentren en condiciones de entrega material a los clientes durante el ejercicio, o cuya construcción se encuentre substancialmente terminada.

Para el caso de ventas de inmuebles en fase de construcción, se entiende que aquéllos están en condiciones de entrega o substancialmente terminados cuando los costes previstos pendientes de terminación de la obra no sean superiores al 20% del presupuesto de ejecución.

El importe anticipado correspondiente a los contratos de venta de inmuebles cuando estos no estén terminados y, por tanto, no sea posible su entrega material al cliente, se

contabiliza en el capítulo "Anticipos de clientes" del pasivo del balance de situación adjunto.

En el caso de ventas de inmuebles procedentes del inmovilizado, el beneficio se recoge como "Resultados extraordinarios" en el epígrafe "Beneficios procedentes del inmovilizado" sobre la base de la aplicación de las normas de adaptación al Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias, aún cuando la rotación es una actividad ordinaria de Metrovacesa, al objeto de mejorar la rentabilidad global de su patrimonio en renta.

j) Intereses financieros por aplazamiento

El importe pendiente de cobro de las ventas incluye generalmente los correspondientes intereses de aplazamiento, los cuales se registran como ingresos del ejercicio en que tiene lugar su devengo, de acuerdo con un criterio financiero.

k) Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la reglamentación de trabajo vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a los empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. En los estados financieros al 31 de diciembre de 1995 no se ha registrado provisión alguna por este concepto, puesto que la Sociedad no espera que se produzcan circunstancias de esta naturaleza que pudieran afectar de manera significativa a los mismos.

l) Impuesto sobre beneficios

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula en función del resultado económico antes de impuestos, aumentado o disminuido, 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, y excluidas las retenciones y los pagos a cuenta.

5. GASTOS DE ESTABLECIMIENTO

El movimiento habido durante el presente ejercicio ha sido el siguiente:

	En Miles de Pesetas
Saldo Inicial	342.548
Amortización	(99.953)
Saldo Final	242.595

6. INMOVILIZACIONES INMATERIALES

El movimiento habido durante el presente ejercicio en las diferentes cuentas del inmovilizado inmaterial (básicamente programas informáticos), se presenta a continuación :

	En Miles de pesetas
Saldo Inicial	15.989
Adiciones	11.737
Amortización	(5.850)
Saldo Final	21.876

7. INMOVILIZACIONES MATERIALES

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

En Miles de Pesetas					
Coste	Saldo Inicial	Adiciones	Retiros	Trasposos	Saldo Final
Terrenos, solares y bienes	7.005.131	1.253.740	-	(24.298)	8.234.573
Inmuebles para arrendamiento	43.577.534	3.683.851	(2.218.576)	1.322.705	46.365.514
Otras instalaciones y mobiliario	222.659	46.640	-	-	269.299
Otro inmovilizado	105.575	19.341	(4.067)	-	120.849
Inmovilizaciones en curso	1.889.468	733.587	-	(1.037.944)	1.585.111
Total	52.800.367	5.737.159	(2.222.643)	260.463	56.575.346

En Miles de Pesetas					
Amortización Acumulada	Saldo Inicial	Dotaciones	Retiros	Trasposos	Saldo Final
Inmuebles para arrendamiento	3.960.765	1.074.009	(129.106)	-	4.905.668
Otras instalaciones y mobiliario	76.334	20.980	(1.049)	-	96.265
Otro inmovilizado	47.286	17.883	(1.218)	-	63.951
Total	4.084.385	1.112.872	(131.373)	-	5.065.884

Metrovacesa dispone de una reserva de suelo en solares de aproximadamente 190.508 m² situados en diversas localizaciones geográficas. El valor en libros de dichos solares asciende a 8.234.573 miles de pesetas. Durante el ejercicio 1995 se han adquirido 2 solares situados en Barcelona y Valladolid por importe de 1.253.740 miles de pesetas, de los que han sido abonados 154.153 miles de pesetas, el resto ha sido diferido, registrándose

en el pasivo del balance de situación adjunto dentro del capítulo de "Otros acreedores", en el epígrafe de "Otras deudas".

El importe de los solares sobre los que se encuentran situados los inmuebles para arrendamiento, asciende al 31 de diciembre de 1995 a 12.744.273 miles de pesetas.

En cuanto a las inversiones en inmuebles para arrendamiento, hay que destacar, la adquisición de 47 locales comerciales con una superficie de 5.898 m² en el Centro Comercial El Saler de Valencia por importe total de 2.382.812 miles de pesetas, así como, el traspaso desde el inmovilizado en curso por la puesta en funcionamiento del segundo edificio de oficinas del Parque Empresarial José María Churruga en la calle Almansa de Madrid, y la definitiva finalización del primero, por importe total al 31 de diciembre de 1995 de 1.062.242 miles de pesetas. Cabe reseñar también, las obras de mejora y adaptación de los edificios "Torre de Madrid" y "Edificio España" de Madrid por importe de 718.625 miles de pesetas.

En el inmovilizado en curso, las adiciones más significativas durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 1995, han sido la continuación de las obras para la construcción del tercer y cuarto edificio de oficinas del Parque Empresarial José María Churruga en Madrid, por importe al 31 de diciembre de 1995 de 659.509 miles de pesetas.

Durante el presente ejercicio se han efectuado ventas de inmuebles para arrendamientos que han supuesto un beneficio de 2.094.543 miles de pesetas.

La Sociedad no mantiene ningún elemento del inmovilizado amortizado al 100%.

Según se indica en la nota 4.b) de la memoria, los inmuebles existentes en el momento de la fusión incluyen las actualizaciones aprobadas mediante la Orden Ministerial de 21 de junio de 1989, en la que se reconocen determinados beneficios tributarios establecidos en la Ley 76/1980 (B.O.E. del 27 de junio de 1989, nº 14844). El importe neto correspondiente a dicha revalorización al 31 de diciembre de 1995 asciende a 2.969.537 miles de pesetas. La dotación a la amortización del inmovilizado material efectuada durante el ejercicio 1995 incluye un importe de 43.743 miles de pesetas, correspondiente a la depreciación de la revalorización de dichos activos.

Durante el ejercicio 1995 se han adquirido bienes del inmovilizado material a sociedades del grupo o asociadas por importe de 2.201.803 miles de pesetas.

La Sociedad no mantiene garantía o hipoteca alguna sobre sus bienes del inmovilizado material, y asimismo no mantiene usufructos, embargos o situaciones análogas respecto a dichos bienes.

La cobertura de los seguros contratados por la Sociedad en relación con sus activos inmobiliarios, es superior al coste de adquisición de los mismos, actualizándose anualmente.

Los edificios destinados al alquiler se desglosan de la forma siguiente :

Edificios	En Miles de Pesetas		
	Coste en Libros	Amortización Acumulada	Superficie Alquilable m ²
- Edificio España	4.708.449	751.040	58.972
- Torre de Madrid	2.936.401	481.803	41.137
- Triángulo Princesa	4.882.949	660.735	59.935
- Lope de Vega	1.615.505	326.435	29.050
- Orense 6/8	1.246.417	128.855	19.613
- Basílica	1.152.898	113.791	17.599
- Tres Cantos	6.185.710	496.783	38.902
- Sollube	4.482.672	604.382	39.535
- El Plantío	2.550.127	202.000	11.731
- Ulises	2.314.882	160.888	19.486
- Océano	2.086.121	70.397	7.757
- Cadagua	1.429.016	147.504	21.406
- Parque J.M ^a Churruga	2.595.756	72.594	13.164
- Plaza C. Trías Bertrán 4	934.685	129.026	22.366
- Centro Comercial "El Saler"	2.382.812	6.077	5.898
- Otros	4.861.114	553.358	83.956
Total	46.365.514	4.905.668	490.507

La desocupación real que la Sociedad tenía al 31 de diciembre de 1995 asciende a un 3,44% del total de la superficie en explotación.

Todos los inmuebles están en Madrid a excepción del edificio "Océano", ubicado en el Prat, Barcelona y el Centro Comercial "El Saler" en Valencia.

En cuanto al uso de estos edificios, se distribuyen de la siguiente manera :

Superficie Alquilable m2	
- En Viviendas	66.523
- En Oficinas	203.898
- En Hoteles	61.767
- En Locales Comerciales	57.887
- En Garajes	100.432
Total	490.507

8. VALORES MOBILIARIOS, TRANSACCIONES Y SALDOS CON EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS

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

Participación en Empresas del Grupo	En Miles de Pesetas	
	Coste	Provisión
Saldo Inicial	8.784.592	(1.401.655)
Adquisiciones o Dotaciones	4.492.131	(48.971)
Ventas o Retiros	(225.854)	-
Traspasos de Empresas Asociadas	7.806.313	344.516
Saldo Final	20.857.182	(1.506.110)

Cabe destacar la inversión en las sociedades de nueva creación Metropolitana de Inmuebles Comerciales de Canarias, S.A. con una participación del 69,93% y un coste de 1.775.000 miles de pesetas e Inmobiliaria Fontes Picoas, S.A. para la promoción inmobiliaria en Lisboa (Portugal), con un 60% de participación, y un coste total de 492.833 miles de pesetas.

Asimismo, se han llevado a cabo ampliaciones de capital por un importe total de 1.957.004 miles de pesetas en las sociedades: Desarrollo Comercial Urbano, S.A., Desarrollo Comercial de Parla, S.A. y Kefas, Promociones Inmobiliarias, S.A.

A 31 de diciembre de 1995, existen desembolsos pendientes sobre acciones por 821.135 miles de pesetas correspondientes básicamente, a las sociedades: Desarrollo Comercial Urbano, S.A., Alempre, S.A. y Metropolitana de Aparcamientos, S.A. recogidos en el pasivo del balance de situación adjunto, dentro del capítulo "Otros acreedores", en el epígrafe de "Desembolsos pendientes sobre acciones".

Hay que reseñar también, la operación de fusión por absorción habida en el transcurso del ejercicio 1995, de las sociedades Promotora Catalana de Desarrollo Comercial, S.A. (absorbida) y Desarrollo Comercial Urbano, S.A. (absorbente), siendo el valor neto contable de los valores entregados y recibidos 1.101.420 miles de pesetas.

En cuanto a las ventas durante el ejercicio 1995, se ha procedido a la enajenación de acciones por importe de 29.999 miles de pesetas en Metropolitana de Aparcamientos, S.A., así como de otras por importe de 195.000 miles de pesetas en J.C. Aparcamientos, S.A. El beneficio obtenido en ambas operaciones es de 41.888 miles de pesetas, dicho importe ha sido contabilizado en el epígrafe de "Beneficios procedentes del inmovilizado financiero" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Participación en Empresas Asociadas	En Miles de Pesetas	
	Coste	Provisión
Saldo Inicial	12.493.863	(145.267)
Adquisiciones o Dotaciones	1.718.255	(77.142)
Ventas o Retiros	(93.608)	302.268
Trasposos a Empresas del Grupo	(7.806.313)	(344.516)
Saldo Final	6.312.197	(264.657)

En cuanto a las adquisiciones mas significativas, hay que señalar la suscripción de acciones por importe de 1.597.255 miles de pesetas en las sociedades cuya actividad se desarrolla básicamente en la promoción de productos inmobiliarios: Fonfir, S.A., (714.034 miles de pesetas, con toma de participación hasta el 50%), Valdevivar, S.A. (367.400 miles de pesetas, para la toma de participación del 45%), Promotora de Suelo Edificable, S.A. y Avilés de la Cámara, S.A. (473.187 miles de pesetas para una toma de participación del 25% en cada una de ellas), y El Encinar de los Reyes, S.A.

Al 31 de diciembre de 1995, la participación de la sociedad Fonfir, S.A., se ha traspasado a "Participaciones en empresas del grupo".

Durante el ejercicio de 1995, se ha procedido a vender la totalidad de las acciones que Metrovacesa mantenía en el Hotel Belvedere, S.A. de Salou por importe de 90.608 miles de pesetas, habiendo obtenido un beneficio de 28.477 miles de pesetas que figura contabilizado en la epígrafe de "Beneficios procedentes del inmovilizado financiero" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

De acuerdo con las disposiciones legales vigentes, METROVACESA ha formulado las cuentas anuales consolidadas en el ejercicio 1995.

Las sociedades del grupo y asociadas, y la información relacionada con las mismas al 31 de diciembre de 1995, son las siguientes:

EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS

MILES DE PESETAS

SOCIEDAD	EMPLAZAMIENTO	ACTIVIDAD	% PARTICIPAC. Directa/Indirecta	Valor en libros		Información Financiera	
				COSTENETO	CAPITAL	RESERVAS	RESULTADOS
EXPLOTACIONES URBANAS ESPAÑOLAS, S.A.	MADRID	HOTELERA	100,00	298.158	57.130	354.493	8.524
INMOBILIARIA POZAS, S.L. (2)	MADRID	ALQUILER	100,00	0	2.500	9.697	2.265
VALDEVIVAR, S.A.	MADRID	ALQUILER	45,00	365.984	760.000	(2.089)	3.148
METROPOLITANA GESTION, S.A.	MADRID	REHABILITACION	100,00	299.999	300.000	252.677	(4.945)
METROPOLITANA DE INMUEBLES Y SERVICIOS, S.A.	MADRID	GESTION INMUEBLES	100,00	9.998	10.000	4.501	12.156
METROPRICE, S.A.	MADRID	CENTRO COMERCIAL	100,00	1.150.036	1.150.000	206.517	(297)
METROP. DE INMUEBLES COMERC. DE CANARIAS, S.A. (2)	LAS PALMAS	CENTRO COMERCIAL	100,00	1.721.435	2.575.000	613	(77.709)
DESARROLLO COMERCIAL URBANO, S.A. (1)	VALENCIA	CENTRO COMERCIAL	100,00	3.852.692	3.660.180	149.398	273.824
CENTRO COMERCIAL DE JAEEN, S.A.	JAEEN	CENTRO COMERCIAL	100,00	-335	135.003	(84.462)	(334)
DESARROLLO COMERCIAL URBANO DE CANARIAS, S.A. (1)	LAS PALMAS	CENTRO COMERCIAL	49,90	0	1.045.000	(1.614.956)	598.048
DESARROLLO COMERCIAL DE CACERES, S.A.	CACERES	CENTRO COMERCIAL	100,00	693.108	580.000	(78.375)	83.813
DESARROLLO COMERCIAL DE PARLA, S.A.	MADRID	CENTRO COMERCIAL	91,67	786.659	900.000	(1.726)	149.624
DESARROLLO COMERCIAL DE LLEIDA, S.A.	LERIDA	CENTRO COMERCIAL	98,57	119.964	350.000	(1.876)	(13.026)
IRUNESA DE PARQUES COMERCIALES, S.A.	NAVARRA	CENTRO COMERCIAL	90,00	-1.008	200.000	846	(1.135)
CENTROS COMERCIALES METROPOLITANOS, S.A.	MADRID	CENTRO COMERCIAL	100,00	9.998	10.000	3.493	685
NUEVOS ESPACIOS INDUSTRIALES, S.A. (NEISA)	MADRID	SUELO INDUSTRIAL	25,00	745.691	2.107.395	160.845	189.903
P.A.E. NEINCA UNO, S.A.	MADRID	SUELO INDUSTRIAL	30,00	156.433	510.000	(1.488)	(3.139)
PARQUES EMPRESARIALES GRAN EUROPA, S.A.	MADRID	SUELO INDUSTRIAL	50,00	1.500.024	825.000	2.257.237	153.057
ALEMPE, S.A. (1)	GUADALAJARA	ALQUILER INDUSTRIAL	87,90	299.000	340.000	2.943	9.298
METROFISA, S.A.	MADRID	ALQUILER INDUSTRIAL	50,00	225.000	450.000	831	21.793
J.C. APARCAMIENTOS, S.A.	MADRID	APARCAMIENTOS	50,00	135.571	300.000	586	(14.430)
KEFAS PROMOCIONES INMOBILIARIAS, S.A.	VALENCIA	APARCAMIENTOS	70,00	444.174	650.000	(7.797)	(15.467)
BARBARA DE BRAGANZA 2, S.A. (2)	MADRID	PROMOCION INMOBILIARIA	100,00	999.331	1.000.000	1.944	16.476
FONFIR, S.A.	MADRID	PROMOCION INMOBILIARIA	50,00	0	1.784.000	(775.619)	(45.859)
METROVACESA DE VIVIENDAS, S.A.	MADRID	PROMOCION INMOBILIARIA	100,00	4.444.473	8.995.749	21.775	(123.298)
METROPOLITANA DE PARQUES RESIDENCIALES, S.A.	MADRID	PROMOCION INMOBILIARIA	100,00	9.987	10.000	0	(11)
METROPOLITANA DE PROMOCIONES RESIDENCIALES, S.A.	MADRID	PROMOCION INMOBILIARIA	100,00	9.987	10.000	0	(11)
METROCES, S.A.	MADRID	PROMOCION INMOBILIARIA	100,00	9.987	10.000	0	(11)
INMOBILIARIA DUQUE DE AVILA, S.A. (3)	LISBOA	PROMOCION INMOBILIARIA	10,00	1.000	10.000	0	0
IMOCRIS, SOCIEDADE INMOBILIARIA, S.A. (3)	LISBOA	PROMOCION INMOBILIARIA	50,00	959.238	1.870.404	(17.822)	(1.961)
INMOBILIARIA FONTES PICOAS, S.A. (3)	OPORTO	PROMOCION INMOBILIARIA	34,00	832.530	2.371.200	(162.742)	40.049
TERANUM, S.L.	LISBOA	PROMOCION INMOBILIARIA	50,00	1.371.442	1.743.056	(9.616)	(1.769)
IMPROMO, S.L.	LISBOA	PROMOCION INMOBILIARIA	60,00	492.377	500.000	0	(639)
AVILES DE LA CAMARA, S.A.	MADRID	PROMOCION INMOBILIARIA	25,00	82.401	334.000	(4.395)	0
PROMOTORA DE SUELO EDIFICABLE, S.A.	MADRID	PROMOCION INMOBILIARIA	48,00	120.000	250.000	(221)	120
GESTION DE ACTIVOS INMOBILIARIOS SGIC, S.A. (1)	MADRID	PROMOCION INMOBILIARIA	13,08	2.733.044	3.195.398	3.000.541	1.396.260
OTRAS PARTICIPACIONES MINORITARIAS (4)	MADRID	PROMOCION INMOBILIARIA	25,00	199.862	800.000	691.730	(554)
	MADRID	GESTION DE FONDOS	50,00	273.187	200.000	871.849	9.968
	MADRID			27.549	70.000	(149)	(13.778)
				19.637			
TOTAL				25.398.612	40.070.955	5.229.177	2.650.668

(1) Sociedad con participación directa e indirecta.

(2) Sociedad con participación indirecta.

(3) Inversiones realizadas en empresas portuguesas convertidas a pesetas.

(4) Otras participaciones inferiores al 10% (Hotel Belvedere, S.A., Adyal - La Palma, S.A., Ageus A.I.E. y Regus Business Center, S.A.).

(5) Sociedad con plusvalías en activos según tasación efectuada por expertos independientes.

SALDOS Y TRANSACCIONES CON EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS

SOCIEDAD	MILES DE PESETAS					
	SALDOS		TRANSACCIONES			
	DEUDORES	ACREEDORES	DIVIDENDOS	ALQUILERES	INGRESOS FINANCIEROS	OTROS INGRESOS
EXPLOTACIONES URBANAS ESPAÑOLAS, S.A.	-	-	-	1.049	1.293	-
METROPOLITANA GESTION, S.A.	2.511	-	-	2.714	-	7.757
METROPOLITANA DE INMUEBLES Y SERVICIOS, S.A.	110	-	-	-	-	-
METROPOLITANA COMERCIAL URBANO, S.A.	1.051	586.639	-	-	2.145	-
DESARROLLO COMERCIAL DE LLEIDA, S.A.	110.521	-	-	-	10.000	-
DESARROLLO COMERCIAL URBANO DE CANARIAS, S.A.	-	-	-	-	15.301	-
CENTROS COMERCIALES METROPOLITANOS, S.A.	2.834	-	-	14.395	-	-
ALEMPRE, S.A.	-	137.000	-	-	-	-
METROPOLITANA DE APARCAMIENTOS, S.A.	-	75.001	-	5.869	-	2.400
J.C. APARCAMIENTOS, S.A.	658.337	-	-	-	55.646	-
KEFAS PROMOCIONES INMOBILIARIAS, S.A.	301.486	-	-	-	1.514	-
FONFIR, S.A.	-	-	-	-	-	59.492
EL ENCINAR DE LOS REYES, S.A.	143.490	-	-	405	12.175	113.685
METROVACESA DE VIVIENDAS, S.A.	-	7.498	-	-	-	-
METROPOLITANA DE PARQUES RESIDENCIALES, S.A.	-	7.498	-	-	-	-
METROPOLITANA DE PROMOCIONES RESIDENCIALES, S.A.	-	7.499	-	-	-	-
OTRAS SOCIEDADES CON PARTICIPACION MINORITARIA (1)	27.464	-	6.000	-	-	-
TOTAL	1.247.804	821.135	6.405	24.027	98.074	183.334

(1) Otras participaciones inferiores al 10% (Adyal - La Palma, S.A., Agcus A.I.E. y Regus Business Center, S.A.).

9. GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS

El movimiento habido durante el presente ejercicio en el epígrafe "Gastos a distribuir en varios ejercicios" ha sido el siguiente:

En Miles de Pesetas			
	Emisión de bonos	Seguros Diferidos	Total
Saldo Inicial	28.429	1.283	29.712
Amortización	(7.933)	(290)	(8.223)
Saldo Final	20.496	993	21.489

10. EXISTENCIAS

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

En Miles de Pesetas		
	Coste	Provisión
Viviendas Conde Orgaz	354.777	-
Viviendas Ecuador (Barcelona)	1.931.821	(406.800)
Anticipos a Proveedores	17.333	-
Otras Existencias (Combustibles)	15.669	-
Total	2.319.600	(406.800)

A 31 de diciembre de 1995, la promoción de viviendas Conde de Orgaz de Madrid, se halla totalmente terminada y la de Ecuador de Barcelona, comenzada durante el ejercicio 1994, mantiene un grado de avance estimado de un 70%.

Los compromisos firmes de venta que mantenía la Sociedad en relación con sus existencias al 31 de diciembre de 1995, ascendían a 741.780 miles de pesetas, correspondiendo básicamente a la promoción de Ecuador (Barcelona).

En el ejercicio de 1995, no se han capitalizado en esta rúbrica ningún importe en concepto de gasto financiero.

11. CLIENTES

El saldo de "Clientes por ventas" a 31 de diciembre de 1995 recoge los importes pendientes de cobro por las ventas realizadas, de acuerdo con el siguiente detalle:

	En Miles de Pesetas
<u>Promoción</u>	
General Rodrigo	56.380
Martinez Campos	50.000
Quinta de Goya	48.732
Conde de Orgaz	37.619
Otros	49.328
<u>Total</u>	<u>242.059</u>

12. FONDOS PROPIOS

El movimiento habido en el epígrafe de "Fondos propios" durante el ejercicio 1995, se detalla a continuación:

(Miles de pesetas)

	Capital suscrito	Prima de emisión	Reserva de revalorización	Reserva legal	Otras reservas	Dividendo a cuenta	Dividendo complementario y otros	Resultados ejercicios anteriores	Resultados ejercicio
Saldo a 1 de enero de 1.995	11.236.740	33.709.215	1.086.509	2.247.348	17.177.536	(1.146.147)	-	42.488	4.404.905
Distribución de beneficios									
Otras Reservas					2.050.000				(2.050.000)
Dividendo Bruto						1.146.147	1.191.095		(2.337.242)
Prima de Junta							44.947		(44.947)
Remanente								(27.284)	27.284
Dividendo a cuenta entregado						(1.191.094)			
Beneficio del ejercicio									3.480.153
Saldo a 31 de diciembre de 1995	11.236.740	33.709.215	1.086.509	2.247.348	19.227.536	(1.191.094)	-	15.204	3.480.153

Capital Suscrito

El capital suscrito está representado por 22.473.480 acciones ordinarias al portador, de 500 pesetas de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas.

Al 31 de diciembre de 1995, estaban admitidas a cotización en las Bolsas españolas la totalidad de las acciones de la Sociedad.

De acuerdo con la comunicación sobre participaciones societarias, realizada ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores, solamente Banco Bilbao Vizcaya, S.A. posee una participación directa e indirecta superior al 10%, y que al 31 de diciembre de 1995 asciende al 27,26%.

Prima de Emisión

Recoge las primas de emisión correspondientes a las ampliaciones de capital habidas antes de la fusión y posteriores a la misma.

El Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar el capital social y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo.

Reserva de Revalorización

La reserva de revalorización constituye la contrapartida de la actualización del valor de los activos de la Sociedad fusionada, en el marco de la Ley 76/80 sobre Régimen Fiscal de Fusiones y Adquisiciones de Empresas aprobada por la Orden de 21 de junio de 1989 del Ministerio de Economía y Hacienda, neta del Impuesto sobre Sociedades correspondiente. Esta reserva tiene la consideración de libre disposición.

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 social.

Al 31 de diciembre de 1995, la cuenta de reserva legal presenta un saldo de 2.247.348 miles de pesetas, lo que representa el 20% del capital social.

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 siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

Otras Reservas

Este capítulo incluye en su totalidad, reservas voluntarias de libre disposición.

Dividendo activo a cuenta

El Consejo de Administración de la Sociedad en su reunión del día 22 de noviembre de 1995, aprobó para el 3 de enero de 1996, el pago de un dividendo a cuenta del beneficio del ejercicio 1995, de 53 pesetas por acción a la totalidad de las acciones que componen el capital de la sociedad, es decir 1.191.094 miles de pesetas, para lo cual y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 216 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, los Administradores formularon el correspondiente estado previsional, poniendo de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución de dicho dividendo, sobradamente cubierta por el saldo de "Tesorería" e "Inversiones financieras temporales", con un importe al 31 de octubre de 1995 de 1.750.070 miles de pesetas.

13. PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS

El movimiento habido durante el ejercicio 1995 en dicho epígrafe ha sido el siguiente:

	En Miles de Pesetas		
	Responsabilidades	Otras	Total
Saldo Inicial	2.007.592	149.868	2.157.460
Dotaciones	12.487	-	12.487
Trasposos	433.883	14.382	448.265
Bajas	(579.515)	(33.216)	(612.731)
Total	1.874.447	131.034	2.005.481

La "Provisión para responsabilidades" incluye los importes estimados por la Sociedad para hacer frente a la resolución de las impugnaciones presentadas en relación con las liquidaciones de diversos impuestos, contribuciones y tasas, fundamentalmente, el impuesto sobre bienes inmuebles y tasa de equivalencia y otras posibles contingencias.

Los Administradores de la Sociedad consideran que las provisiones constituidas son suficientes para hacer frente a las liquidaciones definitivas que surgieran de la resolución de las impugnaciones en curso y, no esperan que, caso de producirse liquidaciones por importe superior al provisionado, los pasivos adicionales afectasen de manera significativa a los estados financieros de la Sociedad.

14. DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO

A 31 de diciembre de 1995, la Sociedad mantiene deudas con entidades de crédito, con las siguientes características.

En Miles de Pesetas			
Entidad	Importe Dispuesto	Límite	Fecha de Vencimiento
Banco Bilbao Vizcaya	2.550.000	6.000.000	20.07.1997
Banco del Comercio	400.000	2.000.000	30.07.1997
Banco Guipuzcoano	100.000	500.000	16.07.1996
Banco de Sabadell	100.000	500.000	04.11.1997
Total	3.150.000	9.000.000	

Del citado importe 3.050.000 miles de pesetas corresponden al largo plazo y 100.000 miles de pesetas al corto plazo.

El tipo de interés resultante para los importes que se dispongan, en todos ellos, viene determinado mediante el Mibor + 0,25. El importe de los intereses devengados al 31 de diciembre de 1995 y pendientes de pago a dicha fecha ascienden a 36.122 miles de pesetas.

15. OTROS ACREEDORES

El saldo del capítulo "Otros acreedores" incluido en el epígrafe "Otras deudas no comerciales" del pasivo del balance de situación al 31 de diciembre de 1995, incluye 1.209.912 miles de pesetas en concepto de Acreedores por dividendos activos, y el resto básicamente, corresponde a proveedores de inmovilizado material.

16. ACREEDORES A LARGO PLAZO

Emisión de obligaciones :

Emisión efectuada el 28 de julio de 1993, por importe de 3.000.000 miles de pesetas, correspondientes a 300.000 títulos de 10.000 pesetas cada uno, emitidos a la par y libre de gastos para el suscriptor, con las siguientes características :

Tipo de interés nominal : $(\text{Mibor} + 0,15) \times 1,013889$. Se establece un límite mínimo de 8,111% en base anual (4,056% en el semestre).

Fecha y pago de intereses : Serán liquidados por semestres vencidos los días 30 de junio y 31 de diciembre de cada uno de los años de vigencia de las obligaciones.

Amortización : La fecha de amortización será el 30 de junio del año 2008 a la par, es decir 10.000 pesetas por obligación. No obstante, y de forma opcional para la Sociedad emisora, se podrá amortizar anticipadamente la totalidad de la emisión el 30 de junio de 1998 al precio del 101% del valor nominal, es decir, 10.100 pesetas por obligación.

El coste financiero durante el ejercicio 1995 por este concepto ascendió a 290.290 miles de pesetas, y se encuentra registrado en el epígrafe "Gastos financieros y asimilados" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Proveedores de inmovilizado a largo plazo :

Corresponden a los pagos aplazados por las compras de terrenos efectuadas en Barcelona y Valladolid durante el presente ejercicio. El saldo de la cuenta a 31 de diciembre de 1995 asciende a 1.099.587 miles de pesetas.

Fianzas y depósitos recibidos :

Representan básicamente las fianzas depositadas por los inquilinos a la firma de los contratos de arrendamiento. El saldo de la cuenta a 31 de diciembre de 1995 asciende a 712.107 miles de pesetas.

17. ADMINISTRACIONES PUBLICAS Y SITUACION FISCAL

La composición de los capítulos "Administraciones públicas" del balance de situación adjunto a 31 de diciembre de 1995 es la siguiente:

	En Miles de Pesetas	
	Saldos Deudores	Saldos Acreedores
Impuesto sobre el Valor Añadido	340.338	-
Impuesto General Indirecto de Canarias	225	-
Impuesto sobre Beneficios Anticipados	651.251	-
Tesorería de la Seguridad Social	-	10.854
Impuesto General sobre el Tráfico de Empresas	-	1
Retenciones a cuenta IRPF	355	40.311
Impuesto sobre Beneficios año 1988	-	133.238
Impuesto sobre Beneficios año 1994	34.097	-
Impuesto sobre Beneficios año 1995	-	777.070
Impuesto sobre Beneficios Diferidos	-	31.562
Totales	1.026.266	998.036

El saldo del impuesto sobre beneficios del año 1988, supone la parte pendiente del aplazamiento en el pago del impuesto resultante de la fusión de las sociedades Compañía Inmobiliaria Metropolitana, S.A., Compañía Urbanizadora Metropolitana, S.A., e Inmobiliaria Vasco Central, S.A. en el ejercicio en que se aprobó la citada fusión.

Al 31 de diciembre de 1995, la Sociedad tiene sujetos a inspección por las Autoridades Fiscales, los impuestos liquidados desde el 1 de enero de 1993.

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, entendiéndose éste como la base imponible del impuesto.

La conciliación del resultado contable del ejercicio con la base imponible del citado impuesto, es como sigue:

	En Miles de Pesetas		
	Aumento	Disminución	Importe
Resultado Contable (antes de impuestos)			4.162.680
Diferencias Permanentes	25.497	1.794.246	
Diferencias Temporales con origen en el ejercicio	576.494	37.701	
Base Imponible (resultado fiscal)			2.932.724

El resultado contable de 4.163.957 miles de pesetas, ha sido minorado en 1.277 miles de pesetas como consecuencia de los impuestos sobre beneficios pagados por METROVACESA por las actividades de su sucursal en Portugal sujetas al convenio de doble imposición.

Las diferencias permanentes de carácter negativo, provienen de la aplicación de exenciones o supuestos de no sujeción derivados de la normativa del impuesto. De entre las exenciones, 1.661.011 miles de pesetas, corresponden a la exención por reinversión en las operaciones de enajenación llevadas a cabo en el ejercicio, de inmuebles en explotación arrendaticia.

Las disminuciones que constituyen diferencias temporales con origen en el ejercicio, corresponden al exceso de amortización fiscal por importe de 37.701 miles de pesetas resultante de multiplicar por 1,5 el coeficiente máximo previsto en las tablas de amortización oficialmente aprobadas, respecto de aquellos elementos de activo fijo material nuevo acogidos a lo dispuesto en el art. 12 del Real Decreto Ley 3/1993, de 26 de febrero.

La cuota impositiva se ha minorado como consecuencia de la aplicación de la deducción por doble imposición de los dividendos percibidos de las sociedades participadas, doble imposición internacional, de los incentivos fiscales a la inversión en

activos fijos nuevos y de otras inversiones en títulos bonificados y régimen de transparencia fiscal. Las deducciones totales, por éstos conceptos, suman un total de 155.349 miles de pesetas.

Durante el ejercicio 1995, se ha producido la materialización contable de compromisos derivados de la exención por reinversión antes indicada por importe de 4.296.768 miles de pesetas. Al 31 de diciembre de 1995 restan compromisos de reinversión por importe de 2.234.313 miles de pesetas, que se realizarán con la actividad normal de la Sociedad.

18. GARANTIAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS Y OTROS PASIVOS CONTINGENTES.

A 31 de diciembre de 1995, la Sociedad tenía avales presentados en garantía de los siguientes conceptos :

	En Miles de Pesetas
Por Impugnaciones pendientes para :	
El aplazamiento en el pago del impuesto de Sociedades	377.320
Impuestos y Tributos sobre construcciones y Tasas diversas	1.688.333
Por Obligaciones pendientes en :	
Ventas y Compras de Terrenos	167.945
Urbanización de Obras y Otros	208.710
Por Préstamos a empresas del grupo :	1.107.500
Total	3.549.808

19. IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS

El importe neto de la cifra de negocios durante el ejercicio de 1995 tanto en alquileres como en las ventas de inmuebles y promociones inmobiliarias, se ha obtenido básicamente en la provincia de Madrid.

El desglose es el siguiente :

	<u>En Miles de Pesetas</u>
Alquileres	5.479.639
Ventas de Inmuebles	561.687
Prestacion de Servicios	220.081
Total	6.261.407

A esta cifra hay que añadirle las ventas de inmuebles arrendados por importe de 4.246.488 miles de pesetas, cuyo margen de 2.094.543 miles de pesetas se encuentra recogido en el epígrafe "Beneficios procedentes del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

20. PERSONAL

El número medio de personas empleadas en el curso del ejercicio 1995 distribuido por categorías fue el siguiente:

<u>Categoría Profesional</u>	<u>Nº Medio de Empleados</u>
Dirección General	6
Dirección	15
Jefes y Técnicos	14
Administrativos y Comerciales	33
Oficios varios y Subalternos	60
Total	128

El importe correspondiente a los gastos de personal del ejercicio 1995, se detalla a continuación

En Miles de Pesetas	
Concepto	
Sueldos, Salarios y asimilados	555.286
Seguridad Social	93.858
Total	649.144

21. GASTOS E INGRESOS EXTRAORDINARIOS

El detalle de los gastos e ingresos extraordinarios a 31 de diciembre de 1995 es el siguiente :

En Miles de Pesetas	
Gastos Extraordinarios :	
Diferencias negativas de cambio	5.058
Liquidaciones Hacienda Pública	4.906
Liquidaciones de fianza	161
Otros	233
Total	10.358

<u>En Miles de Pesetas</u>	
Ingresos Extraordinarios :	
Devoluciones Hacienda Pública	132.577
Devolución Organismos Oficiales	33.448
Diferencias Positivas de Cambio	4.895
Otros	4.053
Total	174.973

22. RETRIBUCION Y OTRAS PRESTACIONES AL CONSEJO DE ADMINISTRACION

El importe de sueldos, dietas y remuneraciones de cualquier clase devengados en el curso del ejercicio 1995 por los miembros del órgano de administración, ascendió a 144.061 miles de pesetas.

La Sociedad no tiene concedidos al conjunto de los miembros del Consejo de Administración anticipo o crédito alguno.

La Sociedad no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones y de seguros de vida con respecto a los miembros de su Consejo de Administración.

23. ACONTECIMIENTOS POSTERIORES AL CIERRE

El Consejo de Administración de la Sociedad en la reunión celebrada el 18 de marzo de 1996, aprobó el pago de una prima de asistencia a la Junta General de 2 pesetas por acción.

24. CUADRO DE FINANCIACION

CUADRO DE FINANCIACION DE LOS EJERCICIOS 1995 Y 1994 - (METROVACESA)

	Miles de Pesetas		Miles de Pesetas	
	<u>Ejercicio 1995</u>	<u>Ejercicio 1994</u>	<u>Ejercicio 1995</u>	<u>Ejercicio 1994</u>
<u>A P L I C A C I O N E S</u>			<u>O R I G E N E S</u>	
Gastos de Establecimiento y a distribuir en varios ejercicios	-	251.998	Procedentes de las Operaciones	4.873.018
Adquisición del Inmovilizado :			Deudas a Largo Plazo :	
Inmovilizaciones Inmateriales	11.737	12.353	Empréstitos y otros Pasivos análogos	3.050.000
Inmovilizaciones Materiales	5.997.622	3.644.698	De Proveedores de Inmovilizado/Otros	1.372.527
Inmovilizaciones Financieras :			Enajenación de Inmovilizado :	
Empresas del Grupo	4.492.131	3.586.715	Inmovilizaciones Materiales	2.091.270
Empresas Asociadas	1.718.255	3.509.060	Inmovilizaciones Financieras :	
Otras Inversiones Financieras	51.319	124.913	Empresas del Grupo	267.742
Dividendos :			Empresas Asociadas	122.085
A cuenta	1.191.095	-	Otras Inversiones Financieras	120.000
Complementario año anterior	1.191.094	1.013.006		
Prima de Junta	44.947	44.947	TOTAL ORIGENES	11.896.642
Cancelación o traspaso a Corto de deuda a Largo :	615.451	1.540.338		
Provisiones para Riesgos y Gastos	164.466	681.434	Disminución del Capital Circulante	3.581.475
TOTAL APLICACIONES	15.478.117	14.409.462	TOTAL	15.478.117
Aumento del Capital Circulante				
TOTAL	15.478.117	14.409.462		14.409.462

RECURSOS PROCEDENTES DE LAS OPERACIONES

	Miles de Pesetas	
	1995	1994
<u>BENEFICIO DEL EJERCICIO</u>	<u>3.480.153</u>	<u>4.404.905</u>
Dotaciones a la Amortización del Inmovilizado	1.226.898	2.694.211
Variación Provisiones del Inmovilizado Financiero	223.845	-
Dotación a la Provisión para Riesgos y Gastos	12.487	1.161.148
Beneficios en Ventas de Inmovilizado Financiero	(70.365)	-
Total	4.873.018	8.260.264

VARIACION DEL CAPITAL CIRCULANTE

	Miles de Pesetas			
	Aumentos		Disminuciones	
	1995	1994	1995	1994
Existencias	-	177.671	693.264	-
Deudores	313.760	-	-	1.604.644
Acreedores	210.597	-	-	380.563
Inversiones Financieras Temporales	-	-	3.254.660	242.447
Tesorería	-	-	158.232	499.575
Provisión Operaciones Tráfico	-	2.714	7.451	-
Ajustes por Periodificación	7.755	-	-	7.784
	532.132	180.385	4.113.607	2.735.013
Variación del Capital Circulante	3.581.475	2.554.628		
Total	4.113.607	2.735.013	4.113.607	2.735.013

2. Informe de Gestión del Ejercicio 1995

**INMOBILIARIA METROPOLITANA VASCO CENTRAL, S.A.
(METROVACESA)**

INFORME DE GESTION 1995

Presentación :

Inmobiliaria Metropolitana Vasco Central, S.A., en adelante Metrovacesa es la sociedad matriz del Grupo Metrovacesa.

Actividad desarrollada en el ejercicio :

El beneficio neto de Metrovacesa, S.A. asciende a 3.480 millones de pesetas, frente a los 4.405 millones obtenidos en el ejercicio 1994. Esta disminución obedece al hecho de que la diversificación de negocio acometida en los últimos ejercicios se ha canalizado principalmente a través de sociedades filiales. En consecuencia, para 1995, y cada vez más en ejercicios sucesivos, tendrá mayor relevancia el examen de las cuentas consolidadas del Grupo que el de la propia sociedad matriz Metrovacesa, S.A.

El volumen de ingresos ha sido de 10.508 millones de pesetas incluyendo las ventas de inmuebles en explotación. De dicha cifra 5.480 millones, corresponden a ingresos por alquileres, lo que representa un incremento del 5,97% frente a los 5.171 millones obtenidos en 1994. Dichos ingresos recurrentes cubren el 194% de los gastos totales de la compañía.

A los efectos de mejorar la gestión del patrimonio en renta, se ha procedido a la venta de inmuebles que por su antigüedad o características técnicas mantenían índices de rentabilidad muy por debajo de la media. Los beneficios obtenidos por este capítulo ascendieron a 2.095 millones de pesetas. Asimismo, se han realizado inversiones en nuevos edificios para alquilar, básicamente locales comerciales y oficinas, por importe de más de 3.500 millones de pesetas.

Metrovacesa en 1995 ha iniciado un período de reorganización y cambios de estrategia respecto a los ejercicios anteriores. Se ha comenzado a potenciar la promoción de una manera decidida, no sólo en Madrid, sino en el ámbito de todo el territorio nacional. La reserva de suelo al finalizar 1995 se situaba en 190.000 m². aproximadamente. Sin embargo, en el ejercicio de 1995, las ventas de nuevas promociones han sufrido un cierto estancamiento, principalmente porque el grado de realización de las obras del edificio Ecuador en Barcelona no ha permitido su contabilización en el ejercicio, no obstante, los compromisos firmes de ventas para esta promoción al 31 de diciembre de 1995 superan los 740 millones de pesetas.

En el capítulo de inversiones y aprovechamiento de oportunidades, Metrovacesa ha realizado un año más inversiones que superan los 12.000 millones de pesetas, de ellas, aproximadamente el 50% destinadas al inmovilizado financiero como base para el desarrollo del negocio de promoción y diversificación en que está inmersa la sociedad.

Situación Financiera :

Metrovacesa mantiene una sólida y saneada posición financiera, donde el porcentaje de fondos propios asciende a un 83% del total pasivo y prácticamente cubre el total del activo fijo. El importe de los mismos a 31 de diciembre de 1995, aumento hasta los 69.812 millones de pesetas. Las cifras de capital y reservas ascendieron a 11.237 y 56.286 millones de pesetas respectivamente.

El inmovilizado, incluidos los gastos a distribuir en varios ejercicios, al finalizar el ejercicio de 1995, ascendía a 77.764 millones de pesetas, lo que supone un incremento de 8.289 millones respecto al cierre del ejercicio precedente.

Evolución previsible :

En los próximos años, Metrovacesa continuara su expansión en la actividad del alquiler, sus rentas crecerán progresivamente, sobre todo por la puesta en marcha de nuevas superficies que en la actualidad se encuentran en proceso de construcción, y otras ya programadas, a medida que vayan entrando en explotación. El resto de la actividad inmobiliaria, sobre todo el area de promoción y diversificación, si bien seguirán un claro periodo expansivo igual ó incluso superior al de los alquileres, se canalizará mayoritariamente a través de compañías filiales, por lo que en estos casos, el efecto real de su evolución, se verá reflejado con mayor claridad en el informe del Grupo consolidado, como ya se ha mencionado anteriormente.

Otra información :

En la línea de constante innovación que caracteriza nuestra actividad, cabe destacar que todos nuestros edificios de oficinas se catalogan dentro del ámbito denominado como "inteligentes", con sistemas de gestión centralizada y nuevos desarrollos donde se aplican las más modernas tecnologías.

Los miembros del Consejo de Administración firmaron las Cuentas Anuales de Metrovacesa, referidas al 31 de diciembre de 1995, el día 18 de Marzo de 1996, no habiendose producido ningún hecho relevante digno de mención entre ambas fechas.

Al cierre del ejercicio de 1995, Metrovacesa no tenía acciones propias en cartera.