

ARTHUR  
ANDERSEN

COMPTON  
23 JUN 1997  
14656

Registro  
4939

**INMOBILIARIA URBIS, S.A. (URBIS)**

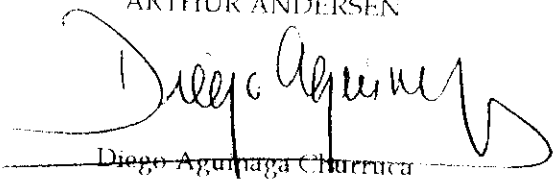
**CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN  
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 1996  
JUNTO CON EL INFORME DE AUDITORÍA**

## INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

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

1. Hemos auditado las cuentas anuales de INMOBILIARIA URBIS, S.A. (URBIS), que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 1996, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.
2. De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del cuadro de financiación, además de las cifras del ejercicio 1996, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 1996. Con fecha 23 de febrero de 1996 emitimos nuestro informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 1995, en el que expresamos una opinión que incluía una incertidumbre que se ha resuelto favorablemente en el ejercicio 1996.
3. En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 1996 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Inmobiliaria Urbis, S.A. (Urbis) al 31 de diciembre de 1996, de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.
4. El informe de gestión adjunto del ejercicio 1996, contiene las explicaciones que los Administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 1996. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

ARTHUR ANDERSEN



Diego Aguirre Churruga

21 de marzo de 1997

Arthur Andersen y Compañía, S.A.  
Avda. de Madrid, 65 - 28003 Madrid  
Inmobiliaria Urbis, S.A.

Domicilio Social:  
R. de Toledo, 11 - 28002 Madrid  
C. de Toledo, 11 - 28002 Madrid



0Z9477303

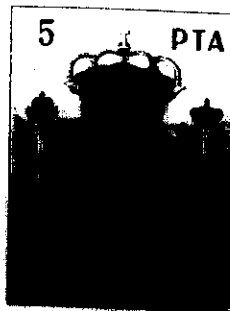
CLASE 8ª  
SADENSA

**INMOBILIARIA URBIS, S.A.**  
**(URBIS)**

**INFORME DE GESTIÓN  
Y CUENTAS ANUALES  
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 1996**

• Madrid, 18 de marzo de 1997 •

# **INFORME DE GESTION**



0Z9477373

CLASE 8ª  
CATEDRAL

## *INFORME DE GESTION*

### *PREAMBULO*

A finales de 1.994 Inmobiliaria Urbis inició un plan de reestructuración de su Balance, ajuste de sus gastos generales, descentralización de su gestión empresarial y modernización de sus sistemas informáticos. 1.996 es el año en que la mayor parte de los objetivos marcados se cumplieron, de tal forma que puede considerarse clave para el relanzamiento de la Sociedad. Todo este proceso, que ha supuesto grandes sacrificios para nuestra empresa, ha sido absolutamente necesario para encarar los próximos Ejercicios.

### *CAMBIO DE GOBIERNO Y P.G.O.U.*

El nuevo Gobierno de la Nación, en sus medidas liberalizadoras de 1.996, aprobó la reducción de las cesiones obligatorias del aprovechamiento urbanístico a los Ayuntamientos del 15 al 10%, alentó medidas de liberalización del suelo y apoyó la reducción de los tipos de interés. Estas decisiones serán favorables para nuestro sector, aunque no de efecto inmediato.

Algunos retrasos en la aprobación de planes urbanísticos en diversos Ayuntamientos han afectado a nuestra capacidad de venta, así por ejemplo, en el Ayuntamiento de Madrid, el retraso de la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana, en más de un año, ha propiciado que el banderazo de salida para Inmobiliaria Urbis se haya visto bloqueado. Nuestra Sociedad ha sido especialmente afectada por este retraso, teniendo en cuenta

la importancia de los solares y número de viviendas que se han visto condicionadas por esta decisión.

*PERSPECTIVAS  
ECONOMICAS*

1.996 ha sido un año de vientos económicos favorables. Estados Unidos, ha continuado su crecimiento por quinto año consecutivo sin tensiones inflacionistas; Europa, se ha mantenido en un clima de estabilidad, con una coordinación de políticas económicas crecientes; y España, ha conocido los tipos de interés más bajos de los últimos años, dentro de un crecimiento equilibrado y controlado. Sin embargo, en medio de esta bonanza generalizada, Inmobiliaria Urbis presenta los peores resultados de los últimos años: 1.356 Millones de Pesetas de pérdidas. La explicación a esta situación es que la Cuenta de Resultados de las empresas inmobiliarias se gestionan con tres años de antelación, de tal forma que cada piso cuya venta se contabiliza debió ser proyectado tres Ejercicios antes, obtuvo licencia con dos Ejercicios de antelación y comenzó a ser construido dieciocho meses antes de la liquidación de ventas. Desgraciadamente para Inmobiliaria Urbis, hasta 1.994 no se tomaron las necesarias decisiones empresariales encaminadas al crecimiento de la cifra de negocio, por lo que las ventas de 1.996 recogen la falta de comienzo de nuevas obras de aquellos años. Existe un dato que refleja por sí solo esta afirmación: en 1.994 Inmobiliaria Urbis comenzó 331 viviendas en toda España, mientras que un año después, en 1.995, se iniciaban 780. 1.996 es el Ejercicio en que la política de incrementar la actividad promotora se confirma con la adjudicación de más de 1.000 viviendas. 1.997 esperamos sea el año en que la apertura de las nuevas Delegaciones, la gestión

*MAS DE 1.000  
VIVIENDAS  
ADJUDICADAS EN  
1.996*



0Z9477305

CLASE 8ª  
PATENTE

urbanística realizada sobre solares complicados y la aprobación definitiva de los Planes Generales que nos afectan, proyecten la contratación de nuevas obras a unas cifras de viviendas del orden de las 2.000 unidades.

*IMPOSIBILIDAD DE  
CONTABILIZAR  
MAYORES VENTAS*

Por la naturaleza del ciclo inmobiliario, las viviendas adjudicadas en 1.994 y algunas de 1.995 fueron liquidadas en 1.996, por lo que el bajo número de viviendas iniciadas en 1.994 se ha transformado en falta de producto para liquidar ventas en 1.996, a pesar de la favorable situación y del gran éxito comercial de los pisos puestos a la venta por nuestra Sociedad.

*BAJAS EXISTENCIAS*

Las bajas cifras de viviendas terminadas y no vendidas, recogidas en la cuenta de "Inmuebles Terminados", que además corresponden fundamentalmente a locales y aparcamientos, con un escasísimo número de pisos, nos indica la imposibilidad de liquidar mayores ventas por falta de producto.

*TRABAJANDO EN EL  
FUTURO*

Inmobiliaria Urbis ha vivido en 1.996 el peor de sus momentos, con un agotamiento de su actividad industrial y unos bajos resultados extraordinarios. En contraste con estos desafortunados resultados, 1.996 ha sido un Ejercicio en el que se ha trabajado intensamente en la modernización y reestructuración de la Sociedad, en el relanzamiento de la actividad promotora y en el ajuste de los gastos generales.

Durante el año 1.996 se ha producido un importante proceso de reorganización interna de la Compañía mediante la supresión de dos Direcciones en los Servicios Centrales, una mayor descentralización en los procesos de gestión y administración, pasando las Delegaciones a ser verdaderos centros de coste/beneficio.

Simultáneamente a esta descentralización, a finales de 1.966 se ha iniciado la implantación de nuevos sistemas de información que permitan un control centralizado y una gestión de operaciones de alto rendimiento y fiabilidad. Para ello, con filosofía Cliente-Servidor, soportada por redes locales en cada Delegación, comunicadas todas ellas mediante red telemática (conexión "Frame-Relay") con los Servicios Centrales de la Compañía y Servidores de Bases de Datos centralizadas, se podrá obtener una optimización de los recursos humanos e información permanente en tiempo real.

Una vez se obtenga en 1.997 la implantación plena de estos sistemas, no es aventurado decir que Inmobiliario Urbis será la compañía del sector inmobiliario líder en cuanto a uso y aprovechamiento de la informática.

Algunas de estas afirmaciones están avaladas por los datos aportados, otras lo estarán con los datos que suministraremos a lo largo de este informe.

Antes de entrar en el análisis de las distintas partidas del Balance y Cuenta de Resultados daremos unas pinceladas sobre el marco inmobiliario.

Los precios de las viviendas nuevas subieron a nivel nacional un 3%, aunque en ciudades tan representativas como Madrid bajaron un 5%. Las ventas se recuperaron ligeramente tras la fuerte caída a finales de 1.995. Las viviendas de segunda mano perdieron interés para el usuario, lo que llevó consigo un estancamiento de ventas y una moderación en precios. La Ley de Arrendamientos Urbanos no ha animado a los promotores a producir viviendas

MARCO  
INMOBILIARIO





0Z9477371

CLASE 8ª

para alquilar. Los edificios de oficinas desocupados fueron llenándose poco a poco y por primera vez, después de muchos años, se ocupaban edificios que habían permanecido cerrados durante largo tiempo. El inmobiliario turístico ha presionado al alza y muchas Instituciones Financieras han podido salir de sus activos ociosos. La segunda vivienda turística, por el contrario, se mantenía tímidamente en bajos niveles de ventas. La apertura de nuevos centros comerciales mantuvo su tendencia a la baja y el negocio de las naves industriales quedó reducido para los grandes especialistas. El suelo, la gran asignatura pendiente, mantuvo su escasez y altos precios. Los grandes discursos de agilización, tramitación y aprobación de proyectos, así como concesión de licencias, quedaron perdidos en el aire y los tiempos necesarios para comenzar las obras fueron tan largos y penosos como siempre. El nuevo Plan General de Madrid, con la puesta masiva de suelo a disposición del mercado y sus planteamientos de agilización de tramitaciones, nos promete un futuro con menos incertidumbre en la planificación de nuestra actividad.

*1.500 VIVIENDAS/AÑO  
PROYECTO URBIS*

Inmobiliaria Urbis, que tiene previsto en su Plan Estratégico un crecimiento de su actividad promotora de gran importancia, con previsiones de venta de 1.500 viviendas/año, está seriamente interesada en que la agilización de licencias y plazos de gestión urbanística se acorten al máximo, para que sus aproximadamente 2.500.000 m<sup>2</sup> de obras en construcción y derechos de edificación puedan ser gestionados en función de criterios empresariales y no condicionados por procesos administrativos, que hacen imposible cualquier previsión en el corto y medio plazo.

*AUDITORIA LIMPIA*

Por primera vez desde 1.992, Inmobiliaria Urbis presenta sus cuentas sin salvedades por parte de sus auditores. Una buena noticia para todos los accionistas de nuestra Sociedad.

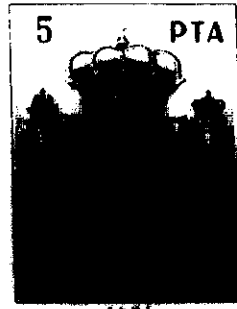
Al analizar la Cuenta de Resultados de Inmobiliaria Urbis vamos a detenernos en los principales epígrafes, dedicando unas líneas a su interpretación.

La primera cuenta que nos llama la atención es la correspondiente a la cifra de negocio ordinario, que sufre una caída de 1.422 Millones de Pesetas, pasando de 12.696 a 11.274 Millones de Pesetas. Las ventas extraordinarias, correspondientes a la desinversión del patrimonio histórico, sufren igualmente una disminución de 1.132 Millones de Pesetas, pasando las ventas de 2.767 Millones de Pesetas a 1.635 Millones de Pesetas. Sin embargo, esta aparente disminución de la actividad de la Sociedad no es tal, puesto que las ventas de promociones, 8.262 Millones de Pesetas, tan solo se diferencian en 8 Millones de Pesetas de las ventas alcanzadas en el Ejercicio anterior. Esta pérdida de la cifra de negocio debemos buscarla en las menores ventas de suelo, que pasaron de 2.425 a 1.080 Millones de Pesetas, con una caída de 1.345 Millones de Pesetas, que representa el 95% del total de las menores ventas. Es por tanto el agotamiento del suelo finalista y no la menor actividad promotora la causa de la caída de la cifra de negocio.

*CAIDA DE LAS  
VENTAS CONTABLES*

Si las ventas analizadas fueran las de gestión, contratos de ventas y reservas, con independencia del Ejercicio en que se liquiden, la cifra de negocio de la actividad promotora habría alcanzado los 17.871 Millones de Pesetas, lo que supone un incremento de un 70% sobre las mismas ventas del Ejercicio anterior. Este incremento de ventas de gestión es lógica en una empresa en crecimiento, donde las ventas de gestión se adelantan siempre a las ventas liquidables.

*INCREMENTO DE  
VENTAS DE GESTION*



0Z9477307

CLASE 8ª

**MAYOR ACTIVIDAD**

La segunda cuenta a considerar es la correspondiente al aumento de las existencias de promociones en curso, que pasan de 6.653 Millones de Pesetas en 1.995 a 16.709 Millones de Pesetas en 1.996. Estas cifras son fiel reflejo del incremento de actividad de Inmobiliaria Urbis y confirman el párrafo anterior. Lógicamente, esta mayor actividad será recogida positivamente en los resultados de los próximos Ejercicios.

**GASTOS DE PERSONAL**

La tercera cuenta que merece ser comentada es la de gastos de personal, cuya caída de 168 Millones de Pesetas está justificada en la disminución del número medio de empleados, que en el Ejercicio 1.996 pasaron de 144 a 123. El segundo efecto inmediato de la menor plantilla de Inmobiliaria Urbis es la disminución de provisiones para el Fondo de Pensiones en 330 Millones de Pesetas. El camino emprendido para hacer de Inmobiliaria Urbis una empresa competitiva, nos conduce a aumentar cada vez más su producción y a reducir cada vez más sus gastos fijos. Con el convencimiento de que la modernización y competitividad es el único camino de futuro, pediremos los mayores esfuerzos a nuestros equipos humanos.

**OTROS GASTOS DE EXPLOTACION**

Los otros gastos de explotación han disminuido en un 16,5%, equivalente a 98 Millones de Pesetas, un indicio más del proceso de reestructuración, encaminado a disminuir los gastos fijos de la Sociedad.

**GASTOS FINANCIEROS**

Los gastos financieros totales ascendieron a 4.086 Millones de Pesetas, lo que supone una disminución del 10,9% respecto al Ejercicio anterior. Si tenemos en cuenta que 540 Millones de Pesetas fueron activados, 13,2% de los totales, y que se produjeron 115 Millones de Pesetas de ingresos por este

concepto, el saldo financiero negativo asciende a 3.431 Millones de Pesetas, un 12,9% menor que en el Ejercicio 1.995.

*RESULTADOS  
EXTRAORDINARIOS*

La gran diferencia entre las Cuentas de Resultados de los Ejercicios 1.995 y 1.996 se encuentra en este apartado. En dichos años los márgenes de las desinversiones realizadas fueron de 2.048 y 643 Millones de Pesetas respectivamente. La comparación de estas cifras nos indican que en 1.996 la Sociedad - desinvirtió menos productos de su inmovilizado, en definitiva, de su patrimonio en renta, y por tanto recurrió menos a sus activos históricos para salvar su Cuenta de Resultados.

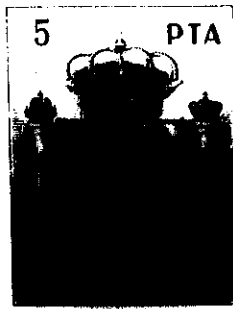
*RESULTADO DEL  
EJERCICIO*

Podríamos resumir el resultado del Ejercicio 1.996 manifestando que los resultados extraordinarios obtenidos por la enajenación del inmovilizado, 643 Millones de Pesetas de margen positivo, no han sido suficientes para compensar los 1.757 Millones de Pesetas de margen negativo de las actividades ordinarias, mientras que en 1.995 los 2.048 Millones de Pesetas de margen positivo de las plusvalías del inmovilizado compensaron las 1.763 Millones de Pesetas de pérdidas ordinarias.

El resultado antes de impuestos en el Ejercicio 1.996 asciende a unas pérdidas de 1.261 Millones de Pesetas mientras que en 1.995 los beneficios fueron de 242 Millones de Pesetas.

*IMPUESTO DE  
SOCIEDADES*

Una vez cargados 95 Millones de Pesetas del gasto por impuesto de Sociedades, el resultado del Ejercicio 1.996 asciende a unas pérdidas de 1.356 Millones de Pesetas, teniendo este gasto su origen en las diferencias temporales derivadas de los diferentes criterios contables y fiscales de operaciones realizadas en Ejercicios anteriores.



0Z9477308

CLASE 8ª

Antes de terminar el análisis de la Cuenta de Resultados, querríamos recurrir a una cuenta que en los informes de Bolsa es habitual y que se denomina "Valor Total de la Producción". Esta cuenta se ha incrementado desde los 11.925 Millones de Pesetas en 1.995 hasta 22.400 Millones de Pesetas en 1.996. El propio nombre de la cuenta y sus cifras nos confirman lo tantas veces repetido: Inmobiliaria Urbis crece en actividad y en los dos próximos Ejercicios se verá en sus resultados.

Las cuentas del Balance serán objeto de comentarios en los próximos apartados y para mejor sintetizar nuestras observaciones, fijaremos nuestra atención tan sólo en las principales partidas.

**BIENES EN LEASING**

Por segundo año consecutivo esta cuenta ha bajado sustancialmente, de tal forma que si en 1.995 lo hizo en 1.027 Millones de Pesetas, en 1.996 lo hace en 4.427 Millones de Pesetas, fundamentalmente por el rescate de solares.

Esta disminución en el Ejercicio ha supuesto que el inmovilizado inmaterial de la Sociedad se sitúe en 16.926 Millones de Pesetas, con una bajada del 20,8%. La disminución de esta cuenta tiene una gran importancia, ya que indica qué solares del inmovilizado se han puesto en producción.

Es objetivo de la Sociedad hacer desaparecer esta cuenta en el mínimo tiempo posible, por lo que en 1.997 se continuará con el proceso de promocionar todos los solares que le dan soporte.

**INMUEBLES PARA ARRENDAMIENTO**

El valor contable de los inmuebles para arrendamiento, una vez deducidas las amortizaciones, asciende a la cantidad de 21.081

Millones de Pesetas, dentro del capítulo de inmovilizaciones materiales. Existen además otros inmuebles para arrendamiento, dentro de los derechos sobre bienes en leasing, por un valor neto de 2.975 Millones de Pesetas. La valoración contable en Balance para los inmuebles en arrendamiento ascienden a la cifra total de 24.056 Millones de Pesetas.

Teniendo en cuenta que los ingresos por explotación de inmuebles en arrendamiento han ascendido a 1.831 Millones de Pesetas, la rentabilidad bruta de nuestro patrimonio puede estimarse en un 7,6%.

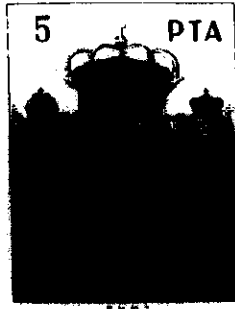
Las superficies en alquiler al 31/12/96 sobre rasante eran de 159.034 m<sup>2</sup> y bajo rasante de 17.238 m<sup>2</sup>, lo que representa, en el supuesto de asignar 40.000 Pesetas al metro cuadrado bajo rasante, un valor contable medio al metro cuadrado sobre rasante de 146.924 Pesetas.

Las rentas brutas obtenidas en el Ejercicio se han incrementado en un 9,2%, habiendo sido el grado de desocupación medio a lo largo del mismo del 5,5%.

Llama la atención el incremento de los costes directos de explotación de estos inmuebles en arrendamiento, que se incrementan en un 9,7% paralelamente al incremento de las rentas.

Inmobiliaria Urbis no ha variado sustancialmente las partidas fundamentales de las inmovilizaciones financieras, manteniéndose directa o indirectamente como empresas participadas más importantes: El Palmeral de Alicante, S.A., 100%;

*PARTICIPACIONES  
EN EMPRESAS*



0Z9477309

CLASE 8ª  
PAQUETES

PROURMESA, 28,3%; Euroinmobiliaria, S.A. (Portugal), 100%; y Golf Altorreal, S.A., 92%. Las tres primeras le aportan a Inmobiliaria Urbis, además de otros activos, 186.000 m<sup>2</sup> de derechos de edificación y un campo de golf la última. Así mismo, en la cuenta de inversión financiera temporal se recoge la participación del 45% en Euroinmobiliaria, S.A., que nos aporta unos derechos de edificación de 12.695 m<sup>2</sup>.

**INTERESES  
NO DEVENGADOS  
DEL LEASING**

Dentro de la partida de gastos a distribuir en varios Ejercicios, la más importante es la de intereses no devengados, correspondientes a la operación de leasing y que ha pasado de 11.355 a 5.253 Millones de Pesetas, con una disminución del 53,7%. La bajada de inmuebles en leasing y de los tipos de interés en el Ejercicio 1.996 es la explicación a este espectacular resultado.

Con independencia de que estas obligaciones son futuras y responden a un concepto contable, la realidad es que Inmobiliaria Urbis en este apartado se ve muy favorecida por la evolución de los tipos de interés.

**EXISTENCIAS**

La partida más importante del activo circulante y que refleja los niveles de actividad de la Sociedad son las Existencias. En este sentido, el incremento de 4.374 Millones de Pesetas recoge en cifras la mayor actividad promotora de la Sociedad.

La disminución de solares en 5.026 Millones de Pesetas y el incremento de promociones en curso en 10.056 Millones de Pesetas son el reflejo de una empresa que está actuando activamente sobre sus solares.

Otra partida del activo circulante, que refleja mayor actividad y número de clientes, son los deudores, cuyo incremento en 1.697 Millones de Pesetas así lo avalan.

El valor contable de todos los terrenos y solares, tanto con financiación en leasing, 10.269 Millones de Pesetas; como en empresas participadas, 2.754 Millones de Pesetas; como en Existencias, 27.417 Millones de Pesetas, más los terrenos adquiridos en el Ejercicio 1.996 pendientes de entrega 5.306 Millones de Pesetas, ascienden a la cantidad total de 45.746 Millones de Pesetas, con unos derechos edificatorios totales sobre rasante de 1.912.487 m<sup>2</sup>, lo que supone un coste medio de repercusión de 23.919 Ptas./m<sup>2</sup> de edificación.

*PROMOCIONES EN  
CURSO*

En 1.995 anunciábamos el comienzo de una serie de promociones en las distintas Delegaciones. Aquel anuncio se ha cumplido y como consecuencia de ello el valor de nuestras promociones en curso ha pasado de 6.653 a 16.709 Millones de Pesetas, con un incremento del 251,1%, lo que indica un índice más del esfuerzo promotor de Inmobiliaria Urbis.

El resumen de las cuentas del activo analizadas es el siguiente: Todas aquellas cuentas que son indicadores y bolsas de activos ociosos, han disminuido, y todas aquellas cuentas que marcan índices de mayor actividad, han aumentado.

*FONDOS PROPIOS*

Los fondos propios de la Sociedad se sitúan en 38.159 Millones de Pesetas, con una caída del 3,4%, que corresponden a las pérdidas registradas en el Ejercicio.





0Z9477310

CLASE 8ª  
CATEGORÍA

**PROVISIONES  
Y RIESGOS**

Las provisiones para Pensiones, Impuestos y Responsabilidades, que ascienden a 5.074 Millones de Pesetas, se han incrementado en el Ejercicio en un 4,9%, debiendo destacarse la caída que han experimentado las provisiones para fondo de pensiones, que han disminuido en 330 Millones de Pesetas como consecuencia de las bajas de personal, que se han producido en el Ejercicio que analizamos, y el aumento de 568 Millones para cubrir los posibles riesgos en los procedimientos económico-administrativos, judiciales y responsabilidades en general.

**ACREEDORES**

En el Ejercicio 1.996 se ha producido un ligero incremento del 5% en los acreedores totales de la Sociedad, que ascienden a 57.801 Millones de Pesetas, a pesar de las inversiones realizadas en suelo para nuevas promociones.

Las deudas con Entidades de Crédito, descontados los intereses de leasing no devengados, ascendían al cierre del Ejercicio a 43.951 Millones de Pesetas. Si comparamos análoga cifra, que refleja el pasivo con coste financiero al 31/12/96, con los 49.205 Millones de Pesetas, correspondientes al Ejercicio anterior, resulta una disminución en esta importante partida de 5.253 Millones de Pesetas, equivalente a un 10,6%.

**PRESTAMOS  
HIPOTECARIOS**

Inmobiliaria Urbis está cambiando la calidad de su deuda, orientándola a la financiación de actividad. Como es sabido, en una empresa que pretenda tener una importante presencia promotora, las cuentas que recogen los préstamos hipotecarios y vinculadas a la promoción inmobiliaria, son el termómetro del número de viviendas que promueven. En este sentido, el incremento de estos préstamos hipotecarios y vinculados a las promociones en un 154%, hasta alcanzar la cifra de 13.264 Millones de Pesetas, indican nuestro crecimiento industrial del negocio.

*ACCIONES PROPIAS* Durante el Ejercicio 1.996 la compañía no ha realizado operaciones de autocartera, no teniendo en su Balance, ni en el de sus filiales, acciones propias.

*HECHOS SIGNIFICATIVOS* En el período comprendido entre el 31 de Diciembre de 1.996, cierre del Ejercicio, y el 18 de Marzo de 1.997, fecha de formulación de cuentas por el Consejo de Administración de la Sociedad, no se ha producido ningún hecho significativo que afecte a la misma.

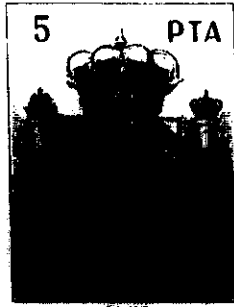
*APLICACION DE RESULTADOS* La Sociedad no ha realizado durante el Ejercicio ninguna actividad de investigación y desarrollo.

Teniendo en cuenta el grado de endeudamiento de la Sociedad y los Resultados obtenidos, no parece prudente repartir dividendo, que sería obligado hacer con cargo a Reservas, por lo que el Consejo de Administración de Inmobiliaria Urbis propondrá a la Junta General de Accionistas el no reparto de dividendos.

*CONSEJO DE ADMINISTRACION*

En el Ejercicio 1.996 ha causado baja como Secretario del Consejo de Administración D. Federico García Perrote, habiendo sido sustituido en dicho cargo por D. Juan Warleta Carrillo, quien desempeñaba el cargo de Director de los Servicios Jurídicos.

Como nuevos Consejeros se han incorporado D. Juan Manuel Delibes Liniers y D. Pedro Pablo Arechabaleta Mota, en representación del accionista mayoritario Banco Español de Crédito.



0Z9477311

CLASE 8ª  
CORREO

**CUENTAS ANUALES**

INMOVILIZACIONES FINANCIERAS			
BALANCE			
	1996	1995	1994
<b>I GASTOS DE ESTABLECIMIENTO</b>	41	77	(36)
1 Gta. const. y ampl. de capital (Nota 5)	41	77	(36)
<b>II INMOVILIZACIONES INMATERIALES (Nota 6)</b>	16.926	21.384	(4.458)
1 Dchos. sobre bienes en leasing	17.003	21.430	(4.427)
2 Concesiones administrativas	7	7	0
3 Aplicaciones informáticas	18	15	3
4 Amortizaciones	(102)	(68)	(34)
<b>III INMOVILIZACIONES MATERIALES (Nota 7)</b>	23.191	22.215	976
1 Inmuebles para arrendamiento	22.001	22.877	(876)
2 Inmuebles para uso propio	198	175	23
3 Instalaciones	351	312	39
4 Mobiliario y equipo oficina	216	209	7
5 Otro inmovilizado material	124	120	4
6 Construcciones en curso	1.743	36	1.707
7 Amortizaciones	(1.442)	(1.291)	(151)
8 Provis. lam. arrend./uso propio	0	(223)	223
<b>IV INMOVILIZACIONES FINANCIERAS</b>	3.912	3.981	(69)
1 Participaciones emp. grupo (Nota 8)	2.843	2.868	(25)
2 Participaciones emp. asociadas (Nota 8)	1.348	1.313	35
3 Cartera de valores a l/pzo. (Nota 8)	16	21	(5)
4 Fianzas constituidas a l/pzo.	121	113	8
5 Provisiones (Nota 8)	(416)	(334)	(82)
<b>V DEUDORES POR OP. DE TRAFICO A LARGO PLAZO</b>	490	648	(158)
1 Clientes a largo plazo por ventas	490	648	(158)
<b>GASTOS APORTADOS POR EL ESTADO (Nota 6)</b>	8.638	11.798	(3.160)
<b>DI ACTIVO CORRIENTE</b>	85.383	88.394	3.011
<b>I EXISTENCIAS (Nota 9)</b>	45.324	40.950	4.374
1 Terrenos y solares	27.417	32.443	(5.026)
2 Promociones en curso	16.709	6.653	10.056
3 Inmuebles terminados	1.193	1.848	(655)
4 Otras existencias	5	6	(1)
<b>II DEUDORES</b>	9.383	7.591	1.792
1 Clientes por ventas y prest. de servicios	8.014	6.317	1.697
2 Deudores varios	470	495	(25)
3 Personal	0	10	(10)
4 Administraciones Públicas (Nota 15)	1.082	884	198
5 Provisiones	(183)	(115)	(68)
<b>IV INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES</b>	1.399	2.119	(720)
1 Cartera de valores a corto plazo (Nota 10)	678	678	0
2 Créditos a empresas del grupo (Nota 8)	714	436	278
3 Depósitos const. a corto pzo. (Nota 10)	0	1.000	(1.000)
4 Otros créditos	7	5	2
<b>V TESORERIA</b>	197	334	(137)
<b>VI AJUSTES POR PERIODIFICACION</b>	0	0	0
<b>TOTAL ACTIVO</b>	106.501	111.685	(5.184)
<b>DE INTERES NO DEVENGADOS</b>	(7.253)	(11.355)	4.102
1 Por arrendamiento financiero (Nota 6)	(5.253)	(11.355)	6.102
<b>TOTAL ACTIVO NETO DE INTS NO DEVENGADOS</b>	101.248	99.740	1.508

Las notas 1 a 20 descritas en la Memoria forman parte integrante del Balance de Situación al 31 de diciembre de 1996



0Z9477312

CLASE 8ª  
CONTENIDA

INGRESOS			
PASIVO			
ACTIVO			
<b>III PASIVO</b>			
I CAPITAL	20.682	20.682	0
II PRIMA DE EMISION DE ACCIONES	11.422	11.422	0
III RESERVAS	7.411	7.246	165
1 Reserva legal	2.833	2.819	14
2 Reserva para acciones propias	0	0	0
3 Otras reservas	4.578	4.427	151
IV RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIOR	0	0	0
1 Remanente	0	0	0
2 Resultados negat. ej. anteriores	0	0	0
V PERDIDAS Y GANANC. DEL EJERCICIO	(1.356)	165	(1.521)
<b>VI PASIVO</b>			
1 Otros ingresos a distribuir	214	304	(90)
<b>VII PROVISIONES</b>			
1 Provisión para pensiones y oblig. simi. (Nota 12)	2.163	2.493	(330)
2 Provisión para impuestos (Nota 13)	2.641	2.137	504
3 Otras provisiones (Nota 13)	270	206	64
<b>III DEUDAS A LARGO PLAZO</b>			
I DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO (Nota 14)	39.379	38.657	722
1 Deudas con cat. de cto. (Principal)	34.834	28.503	6.331
2 Intereses no devengados por arto. financiero	4.545	10.154	(5.609)
II OTROS ACREEDORES (Nota 14)	6.062	18.774	(12.712)
1 Deudas representadas por efectos a pagar	251	214	37
2 Otras deudas	5.677	18.433	(12.756)
3 Fianzas recibidas a l/pzo.	134	127	7
<b>III ACREEDORES A CORTO PLAZO</b>			
I DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO (Nota 14)	9.825	3.253	6.572
1 Préstamos y otras deudas (Principal)	8.231	770	7.461
2 Intereses no devengados por arto. financiero	708	1.201	(493)
3 Intereses devengados por deudas con ent. de cto.	886	1.282	(396)
II DEUDAS CON EMPRESAS DEL GRUPO	0	13	(13)
III ACREEDORES COMERCIALES	3.924	2.913	1.011
1 Anticipos de clientes (Nota 17)	949	540	409
2 Deudas por compras o prestación de servicios	2.143	890	1.253
3 Deudas representadas por efectos a pagar	832	1.483	(651)
IV OTRAS DEUDAS NO COMERCIALES (Nota 14)	2.066	2.056	10
1 Administraciones Públicas (Nota 15)	1.957	1.872	85
2 Deudas representadas por efectos a pagar	0	41	(41)
3 Otras deudas	109	143	(34)
V PROVISIONES PARA OPERACIONES DE TRAFICO	1.797	770	1.027
VI AJUSTES POR PERIODIFICACION	1	4	(3)
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>106.501</b>	<b>111.995</b>	<b>(5.494)</b>
<b>VIII INGRESOS NO DEVENGADOS</b>			
1 Por arrendamiento financiero (Nota 6)	(5.253)	(11.355)	6.102
<b>TOTAL PASIVO NETO DE INGS NO DEVENGADOS</b>	<b>101.248</b>	<b>99.740</b>	<b>1.508</b>

Las notas 1 a 20 descritas en la Memoria forman parte integrante del Balance de Situación al 31 de diciembre de 1996

**INMOBILIARIO**  
**GUIN**  
**ANU**

DEBE	Millones de Ptas.		
	31/12/96	31/12/95	Variación
<b>A) GASTOS DE EXPLOTACION.</b>			
1.- <u>REDUCCION de EXISTENCIAS de PROMOCIONES EN CURSO Y EDIFICIOS TERMINADOS</u>	--	1.705	(1.705)
2.- <u>APROVISIONAMIENTOS (Nota 17)</u>	16.145	6.193	9.952
3.- <u>TRANSFERENCIAS DE INMOVILIZADO INMATERIAL A EXISTENCIAS DE PROM. EN CURSO E INMUEBLES TERMINADOS (Nota 9)</u>	2.075	855	1.220
4.- <u>COSTES DIRECTOS DE EXPLOTACION DE INM. EN ARRENDAMIENTO.</u>	923	841	82
5.- <u>GASTOS de PERSONAL.</u>	1.015	1.183	(168)
Sueldos y salarios y asimilados	666	695	(29)
Cargas sociales	126	146	(20)
Pagos a jubilados y aportación al fondo de pensiones	218	230	(12)
Otros gastos de personal	5	112	(107)
6.- <u>DOTACIONES PARA AMORTIZACIONES.</u>	75	79	(4)
7.- <u>VARIACION de las PROVISIONES de TRAFICO.</u>	(4)	4	(8)
8.- <u>OTROS GASTOS de EXPLOTACION.</u>	496	594	(98)
Servicios exteriores	257	283	(26)
Tributos	28	82	(54)
Otros gastos de gestión corriente	211	229	(18)
I. BENEFICIOS de EXPLOTACION.	1.674	2.176	(502)
8.- <u>GASTOS FINANCIEROS y GASTOS ASIMILADOS.</u>	3.546	4.164	(618)
Gastos financieros y asimilados	4.086	4.584	(498)
Intereses capitalizados en existencias (Nota 9)	(540)	(420)	(120)
II. RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS.	--	--	--
III. BENEFICIOS de las ACTIVIDADES ORDINARIAS.	--	--	--
9.- <u>VARIACION de la PROVISIÓN de la CARTERA DE CONTROL (Nota 8)</u>	82	118	(36)
10.- <u>PERDIDAS PROCEDENTES DEL INMOVILIZADO MATERIAL, INMAT. Y CARTERA DE CONTROL</u>	--	--	--
11.- <u>GASTOS EXTRAORDINARIOS</u>	74	43	31
IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS.	496	2.005	(1.509)
V. BENEFICIOS ANTES de IMPUESTOS.	--	242	(1.503)
12.- <u>IMPUESTOS SOBRE SOCIEDADES (Nota 15)</u>	95	77	18

Las notas 1 a 20 descritas en la Memoria forman parte integrante del la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio 1996



0Z9477313

CLASE 8ª

**INMOBILIARIA URBIS, S.A.**CÓMPUTOS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DE EJERCICIO 1996  
ANÁLISIS TERMINAL DEL EJERCICIO DE DICIEMBRE DE 1996 Y 1995

H A B E R	Millones de Ptas.		
	31/12/96	31/12/95	Variación
<b>B) INGRESOS DE EXPLOTACION.</b>			
<b>1.- IMPORTE NETO de la CIFRA de NEGOCIOS (Nota 17)</b>	<b>11.274</b>	<b>12.696</b>	<b>(1.422)</b>
Ventas de solares	1.080	2.425	(1.345)
Ventas de promociones	8.262	8.270	(8)
Ingresos por explotación de inmuebles en arrendamiento	1.831	1.676	155
Prestaciones de servicios	101	325	(224)
<b>2.- AUMENTO de EXISTENCIAS de PROMOCIONES EN CURSO Y EDIFICIOS TERMINADOS</b>	<b>9.400</b>	<b>--</b>	<b>9.400</b>
<b>3.- EXISTENCIAS DE PROMOCIONES EN CURSO Y EDIF.CONSTR. INCORPORADOS AL INMOVILIZADO (Nota 9)</b>	<b>1.563</b>	<b>644</b>	<b>919</b>
<b>4.- OTROS INGRESOS de EXPLOTACION</b>	<b>162</b>	<b>290</b>	<b>(128)</b>
<b>I. PERDIDAS de EXPLOTACION.</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
<b>5.- OTROS INTERESES e INGRESOS ASIMILADOS.</b>	<b>115</b>	<b>225</b>	<b>(110)</b>
De empresas del Grupo	47	43	4
Otros intereses	68	182	(114)
<b>II. RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS.</b>	<b>3.431</b>	<b>3.939</b>	<b>(508)</b>
<b>III. PERDIDAS de las ACTIVIDADES ORDINARIAS.</b>	<b>1.757</b>	<b>1.763</b>	<b>(6)</b>
<b>6.- BENEFICIOS en ENAJENACION de INMOVILIZADO MATERIAL, FINANCIERO, y CARTERA de CONTROL</b>	<b>643</b>	<b>2.048</b>	<b>(1.405)</b>
En ventas por rotación de inmuebles para arrendamiento (Nota 17)	640	2.010	1.370
En ventas de otro inmovilizado material	3	38	(35)
<b>7.- INGRESOS EXTRAORDINARIOS.</b>	<b>2</b>	<b>118</b>	<b>(109)</b>
<b>IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS.</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
<b>V. PERDIDAS ANTES de IMPUESTOS.</b>	<b>1.261</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
<b>VI. RESULTADO del EJERCICIO (PERDIDAS)</b>	<b>1.356</b>	<b>--</b>	<b>--</b>

Las notas 1 a 20 descritas en la Memoria forman parte integrante del la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio 1996

# **INMOBILIARIA URBIS, S.A.**

**(URBIS)**

MEMORIA

CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO

EL 31 DE DICIEMBRE DE 1996

## **(1) ACTIVIDAD DE LA EMPRESA**

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

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

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

## **(2) BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES**

### *a) Imagen fiel-*

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





0Z9477321

CLASE 8ª  
CINCO PESETAS**b) Comparación de la información-**

Inmobiliaria Urbis, S.A., con la finalidad de reflejar la imagen fiel de las cuentas anuales y hacer comparativas las cuentas de pérdidas y ganancias correspondientes a los ejercicios anuales terminados al 31 de diciembre de 1996 y 1995 adjuntos, ha realizado las siguientes reclasificaciones en las cuentas anuales del ejercicio 1995 aprobadas por la Junta General de Accionistas de fecha 22 de marzo 1996:

Cuenta de pérdidas y ganancias:

Epígrafe	Millones de Pesetas		
	Saldo Aprobado	Reclasi-ficación	Saldo Reclasi-ficado
Costes directos de explotación de inmuebles en arrendamiento.	0	841	841
Sueldos y salarios y asimilados	771	(76)	695
Cargas sociales	168	(22)	146
Dotaciones para amortizaciones	260	(181)	79
Servicios exteriores	532	(249)	283
Tributos	151	(69)	82
Otros gastos de gestión corriente	473	(244)	229
<b>TOTAL</b>	<b>2.355</b>	<b>0</b>	<b>2.355</b>

Consecuentemente, la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 1995 difiere únicamente en cuanto a su clasificación y, lógicamente, no modifica el resultado del ejercicio.

### (3) DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

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

Bases del Reparto	Millones de Pesetas
Resultado del ejercicio (pérdidas)	(1.356)

Aplicación	Millones de Pesetas
A Reservas Especiales	1.356
<b>Total</b>	<b>1.356</b>

### (4) NORMAS DE VALORACIÓN

Las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales en el ejercicio 1996, están de acuerdo con las establecidas por el Código de Comercio, la Ley de Sociedades Anónimas, el Plan General de Contabilidad y las Normas de Adaptación del mismo a las empresas inmobiliarias.

#### *a) Gastos de establecimiento-*

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

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



0Z9477322

CLASE 8.<sup>a</sup>

**b) Inmovilizado inmaterial-**

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

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

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

	Años de Vida Útil
Inmuebles	75

**c) Inmovilizado material-**

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

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

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

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

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

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

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

**d) Inmovilizado financiero e inversiones financieras temporales-**

La Sociedad, que no posee títulos con cotización oficial, sigue el siguiente criterio en la contabilización de sus inversiones en valores mobiliarios, tanto si se trata de valores a corto o largo plazo:

Títulos sin cotización oficial: A coste, minorado en su caso, por las necesarias provisiones para depreciación, por el exceso del coste sobre su valor teórico-contable al cierre del ejercicio, corregido en el importe de las plusvalías tácitas existentes en el momento de la adquisición y que subsistan al cierre del ejercicio.

Las minusvalías entre el coste y el valor de mercado o el valor teórico-contable al cierre del ejercicio se registran en la cuenta "Provisiones", del epígrafe de "Inmovilizaciones financieras", habiendo registrado URBIS una provisión por este concepto en el ejercicio 1996 de 82 millones de pesetas correspondientes a las pérdidas del ejercicio 1996 de la Sociedades Euroinmobiliaria, S.A. y Golf Altorreal, S.A. (véase Nota 8).

Las cuentas anuales no reflejan los aumentos o disminuciones de valor, de las participaciones de la Sociedad en sus filiales, que resultarían de aplicar criterios de consolidación. No obstante, si se hubieran reflejado dichas variaciones de valor al 31 de diciembre de 1996, el efecto no hubiera sido significativo, suponiendo una disminución de los fondos propios de 119 millones de pesetas, y un incremento del activo y de la cifra de negocios de 776 millones de pesetas y de 565 millones de pesetas, respectivamente. Inmobiliaria Urbis, S.A. no formula cuentas anuales consolidadas en base a la escasa importancia relativa de las cifras anteriormente mencionadas.



0Z9477355

CLASE 8ª

**e) Intereses por aplazamiento-**

URBIS sigue el criterio de cargar intereses sobre la parte aplazada en el cobro de las ventas realizadas, contabilizándose dichos intereses como ingresos a medida que se va produciendo su devengo. Los intereses pendientes de devengo al término del ejercicio se presentan en el pasivo del balance de situación al 31 de diciembre de 1996, en la cuenta "Ingresos a distribuir en varios ejercicios".

**f) Existencias-**

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

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

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

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

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

**g) Provisiones para pensiones y obligaciones similares-**

De acuerdo con las obligaciones contraídas por Inmobiliaria Urbis, S.A. la Sociedad está obligada a complementar la pensión de jubilación a ciertos

empleados, 86 de ellos en activo, que, en determinados casos, cumplan durante la vigencia del convenio la edad de 60 años, o alternativamente a los 65 años, hasta alcanzar el 100% de la retribución media percibida en los doce meses inmediatamente anteriores. Este complemento será vitalicio e invariable.

URBIS constituyó la provisión para pensiones y obligaciones similares con cargo a reservas en los ejercicios 1989 y 1990, de acuerdo con un estudio actuarial externo y con lo establecido en la Disposición Transitoria Primera del Plan General de Contabilidad.

Al 31 de diciembre de 1996 la Sociedad ha efectuado un estudio actuarial externo para el personal activo utilizando las tablas de mortalidad GRM-80 (varones) y GRF-80 (mujeres) y con un tipo de interés técnico del 6 % mediante el sistema de capitalización individual de los beneficios proyectados, considerando el devengo anual de las obligaciones asumidas y estimándose que el personal con derecho a estas prestaciones va a acogerse a las mismas.

Utilizando las bases del anterior estudio para el personal activo y las del estudio realizado en 1994, bajo las mismas hipótesis, para el personal pasivo, el cargo a las cuentas de Pérdidas y Ganancias del ejercicio 1996 de URBIS ascendió a 63 millones de pesetas en concepto de aportación por lo devengado en el año por el personal activo, y a 146 millones de pesetas por la dotación financiera de acuerdo con los porcentajes indicados, registrados en los epígrafes "Gastos de personal - Aportación al fondo de pensiones" y "Gastos financieros y asimilados", respectivamente (Nota 12).

*h) Otras provisiones para riesgos y gastos-*

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

*i) Deudas-*

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



0Z9477356

CLASE 8ª

**j) Impuesto sobre beneficios-**

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

**k) Ingresos y gastos-**

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

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

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

**l) Indemnizaciones por despido**

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

En la cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio 1996 se ha registrado, dentro del epígrafe "Otros gastos de personal", una provisión de 62 millones de pesetas correspondiente a las indemnizaciones previstas para el ejercicio 1.997. El saldo del citado epígrafe incluye, adicionalmente, 312 millones de pesetas correspondientes al importe de las indemnizaciones pagadas por bajas de personal producidas durante el ejercicio, así como 376 millones de pesetas correspondientes a la reversión del fondo de pensiones acumulado por el citado personal.

En función de las estimaciones de los posibles despidos que en circunstancias normales pueden tener lugar en el futuro, y estimando las cantidades a pagar por

dichos despidos, los Administradores de la Sociedad consideran que los pasivos devengados en concepto de indemnizaciones adicionales no son importantes, por lo que se ha considerado suficiente la provisión registrada por este concepto en las cuentas anuales del ejercicio 1996.

**(5) GASTOS DE ESTABLECIMIENTO**

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

Gastos de establecimiento	Millones de Pesetas
	Gastos de Ampliación de Capital
Saldo a 31-12-95	77
Amortizaciones	36
Saldo a 31-12-96	41

**(6) INMOVILIZADO INMATERIAL**

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

Inmovilizado Inmaterial	Millones de Pesetas					
	Bienes Adquiridos en Régimen de Leasing			Otros		
	Coste	Amortización Acumulada	Neto	Coste	Amortización Acumulada	Neto
Saldo al 31-12-95	21.430	(55)	21.375	22	(13)	9
Adiciones o dotaciones	-	(32)	(32)	3	(2)	1
Retiros	(4.427)	-	(4.427)	-	-	-
<b>Saldo al 31-12-96</b>	<b>17.003</b>	<b>(87)</b>	<b>16.916</b>	<b>25</b>	<b>(15)</b>	<b>10</b>

De los 4.427 millones de pesetas registrados como retiros netos del inmovilizado inmaterial en el ejercicio, 2.075 millones de pesetas corresponden a transferencias de inmovilizado a existencias de promociones en curso y edificios construidos para su





0Z9477372

CLASE 8ª

promoción o venta. La diferencia, 2.352 millones de pesetas, corresponde a transferencias a existencias de terrenos y solares en el ejercicio con el mismo fin.

De los 34 millones de pesetas registrados como dotación a la amortización, 32 millones de pesetas corresponden a inmuebles en arrendamiento.

Los datos más significativos de los activos en régimen de leasing al 31 de diciembre de 1996 son los siguientes:

	Duración del Contrato	Tiempo Transcurrido	Millones de Pesetas				
			Coste en origen	Amortización acumulada	Intereses Pendientes de devengo	Cuotas Pendientes de pago	Cuotas Pendientes
Inmueble Canarias	10 años	90 meses	735	84	45	385	10 (a)
Existencias e inmueb. en arrendamiento	10 años	43 meses	16.268	3	5.208	22.684	14 (b)
Totales			17.003		5.253	23.069	

(a) Cuotas trimestrales

(b) Cuotas semestrales

Los bienes adquiridos en régimen de leasing derivados de la operación de lease-back realizada en el ejercicio 1993 corresponden, al 31 de diciembre de 1996, según su finalidad a los siguientes activos:

Tipos y Emplazamiento	Millones de Pts.
	Coste Según Libros a 31-12-96
<b>Terrenos y solares-</b>	
Madrid	5.019
Cataluña	2.246
Levante	3.004
	<b>10.269</b>
<b>Obras en curso-</b>	
Madrid	3.527
	<b>3.527</b>
<b>Edificios terminados-</b>	
Cataluña	70
	<b>70</b>
<b>Edificios en alquiler-</b>	
Levante	7
Cataluña	66
Canarias	2.988
	<b>3.061</b>
<b>Edificios uso propio-</b>	
Levante	28
Canarias	48
	<b>76</b>
	<b>17.003</b>

**(7) INMOVILIZADO MATERIAL**

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



CLASE 8ª



0Z9477358

Inmovilizado Material	Coste a 31/12/1995	Adiciones o Dotaciones	Bajas o Reducciones	Traspos de Existencias	Traspos a Existencias	Otros Traspos	Coste a 31/12/1996
<b>Coste-</b>							
Inmuebles para Arrendamiento:							
Suelo	22.877	167	(979)	526	-	(590)	22.001
Vuelo	11.487	-	(756)	105	-	(807)	10.029
	11.390	167	(223)	421	-	217	11.972
Inmuebles para uso propio:							
Suelo	175	-	(16)	642	-	(603)	198
Vuelo	41	-	(1)	193	-	(193)	40
	134	-	(15)	449	-	(410)	158
Instalaciones, utilaje y mobiliario	521	39	-	-	-	7	567
Otro inmovilizado	120	12	(8)	-	-	-	124
Inmovilizado en curso	36	120	-	401	-	1.186	1.743
<b>Total coste</b>	<b>23.729</b>	<b>338</b>	<b>(1.003)</b>	<b>1.569</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>24.633</b>
<b>Amortizaciones-</b>							
Inmuebles para Arrendamiento	(838)	(149)	51	-	-	16	(920)
Inmuebles para uso propio	(17)	(2)	3	-	-	(16)	(32)
Instalaciones, utilaje y mobiliario	(381)	(44)	-	-	-	-	(425)
Otro inmovilizado	(55)	(16)	6	-	-	-	(65)
Inmovilizado en curso	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total amortizaciones</b>	<b>(1.291)</b>	<b>(211)</b>	<b>60</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1.442)</b>
<b>Provisiones-(Nota 13)</b>	<b>(223)</b>	<b>-</b>	<b>223</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>INMOVILIZADO NETO-</b>	<b>22.215</b>	<b>127</b>	<b>(720)</b>	<b>1.569</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>23.191</b>

Cifras expresadas en millones de pesetas

De los 1.569 millones de pesetas registrados como transferencias netas de existencias a inmovilizado en el ejercicio, 1.563 millones de pesetas corresponden a transferencias de promociones en curso e inmuebles terminados y el resto a transferencias de terrenos y solares. Los inmuebles incluidos en estas transferencias serán objeto de explotación en régimen de alquiler, o bien, serán destinados a uso propio.

De los 211 millones de pesetas registrados como dotación a la amortización, 173 millones de pesetas corresponden a activos afectos a la actividad de arrendamiento.

El detalle de inmuebles destinados a arrendamiento propiedad de Inmobiliaria Urbis, S.A., al 31 de diciembre de 1996, es, según su clasificación contable, el siguiente:

Emplazamiento	Coste en millones de pesetas al 31-12-96			Superficie (en m <sup>2</sup> )
	Inmov. inmaterial	Inmov. material		
		Inm. arrdto	En curso	
Madrid	-	18.671	688	129.112
Cataluña	66	311	-	3.607
Andalucía	-	2.062	-	27.902
Levante	7	57	-	871
Canarias	2.988	900	3	14.780
	<b>3.061</b>	<b>22.001</b>	<b>691</b>	<b>176.272</b>

La tipología de los edificios para arrendamiento de Inmobiliaria URBIS, S.A., al 31 de diciembre de 1996, corresponde en un porcentaje aproximado del 20,4% a viviendas y un 79,6% a otros inmuebles (básicamente locales).

La tasa de desocupación media correspondiente a los edificios para arrendamiento mencionados asciende, al 31 de diciembre de 1996, a un porcentaje del 5,5%. Adicionalmente un 5,9% de la superficie total se encontraba a la fecha de cierre en rehabilitación.

Durante el ejercicio 1996 se han producido ventas por rotación de inmovilizado material, fundamentalmente inmuebles, por importe de 1.635 millones de pesetas que han supuesto un beneficio neto de 640 millones de pesetas. El mencionado beneficio aparece registrado en la cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio 1996 de URBIS, en el epígrafe "Beneficios en enajenación de inmovilizado material, financiero y cartera de control" como resultado extraordinario.

Al 31 de diciembre de 1996 existe un único inmueble hipotecado en garantía de pago, cuyo valor neto en libros a esa fecha asciende a 65 millones de pesetas.



0Z9477359

CLASE 8ª  
GABINETE

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

### (8) INMOVILIZADO FINANCIERO

Los movimientos habidos durante el ejercicio 1996 en las principales cuentas de "Inmovilizaciones financieras", así como en sus correspondientes cuentas de Provisiones, han sido los siguientes:

Inmovilizado Financiero	Millones de Pesetas			
	Participac. en Empresas		Cartera de Valores	Provisiones
	del Grupo	Asociadas	L. Plazo	Empresas Grupo
Saldo a 31-12-95	2.868	1.313	21	(334)
Altas:				
S.A.T. "Los Dones"	-	35	-	-
Euroinmobiliaria, S.A.	-	-	-	(3)
Golf Altorreal, S.A.	-	-	-	(79)
Bajas:				
Golf Altorreal, S.A.	(25)	-	-	-
Otros	-	-	(5)	-
<b>Saldo al 31-12-96</b>	<b>2.843</b>	<b>1.348</b>	<b>16</b>	<b>(416)</b>

De los 416 millones de pesetas de provisiones al 31 de diciembre de 1996, 251 correspondían a la participación en Golf Altorreal, S.A., 87 a la participación en Euroinmobiliaria, S.A. y 78 a la participación en El Palmeral de Alicante, S.A..

El detalle de Sociedades que constituyen el inmovilizado financiero de URBIS al 31 de diciembre de 1996, así como la información relativa a las mismas, es la siguiente:

Sociedad	Actividad	Sede Social	% Participación	Valor en Libros de la Participación	Capital Social	Reservas y Resultados Ejercicios Anteriores	Resultado Neto del Ejercicio 1996
El Palmeral de Alicante, S.A.	Promotora	Lagasca, 88. Madrid	99,98	763	252	(144)	74
Inmobiliaria Gran Capitan, S.A.	Promotora	Blas Infante, 6. Sevilla	99,99	44	90	26	(30)
URBIS Promotora de Comunidades, S.A.	Promotora	Lagasca, 88. Madrid	99,99	5	10	(7)	(2)
Euroinmobiliaria, S.A.	Promotora	Praça M. Pombal, 1. Lisboa	100	698	671	(149)	(3)
Golf Altorreal, S.A.	Instalaciones Deportivas	Avda. del Golf, Urbanización Altorreal, Molina de Segura. Murcia	92	917	1.300	(171)	(79)
<b>Total empresas del Grupo</b>				<b>2.427</b>			
Promociones Urbanas Metropolitanas, S.A.	Promotora	Genova, 19. Madrid	26,8	1.313	2.500	394	(10)
S.A.T. "Los Dones"	Cdad. regantes	Pedanía Las Encebras, Jumilla (Murcia)	5,4	35	348	-	-
<b>Total empresas asociadas</b>				<b>1.348</b>			

Cifras expresadas en millones de pesetas



029477360

CLASE 8ª

Respecto a los datos de Promociones Urbanas Metropolitanas, S.A., han sido facilitados por la empresa en base a las cuentas anuales provisionales al 31 de diciembre de 1996. La Sociedad estima que no existirán cambios significativos en dicha situación patrimonial cuando sean cerradas las cuentas anuales al 31 de diciembre de 1996.

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

Las Sociedades participadas descritas no han repartido dividendos durante el ejercicio 1996.

Si bien la intención de URBIS es continuar con la venta de acciones de Golf Altorreal, S.A., de las que se han vendido en el ejercicio acciones cuyo coste ascendía a 25 millones de pesetas, dado que el ritmo de venta de dichas acciones hace prever un período de enajenación de la inversión superior a doce meses, la Sociedad ha registrado la misma como "Inmovilizaciones financieras".

### Saldos con empresas del Grupo-

Los saldos mantenidos por Inmobiliaria Urbis, S.A. con las empresas del grupo, al 31 de diciembre de 1996 son los siguientes:

	Millones de Pesetas	
	Deudor	Acreedor
Inmobiliaria Gran Capitán, S.A.	20	-
URBIS Promotora de Comunidades, S.A.	-	-
El Palmeral de Alicante, S.A.	507	-
Golf Altorreal, S.A.	173	-
Euroinmobiliaria, S.A.	14	-
<b>Total</b>	<b>714</b>	<b>-</b>

Estos saldos se encuentran clasificados dentro del epígrafe de "Inversiones financieras temporales" del balance de situación al 31 de diciembre de 1996.

(9) EXISTENCIAS

La composición de las existencias al 31 de diciembre de 1996 es la siguiente:

(Cifras en millones de pesetas)	Coste según Libros a 31-12-96
<b>Emplazamiento por Delegaciones</b>	
<b>Terrenos y solares:</b>	
Madrid	11.465
Cataluña	2.463
Levante	878
Jerez	3.422
Málaga	2.362
Sevilla	1.339
Canarias	5.488
	<b>27.417</b>
<b>Obras en curso:</b>	
Madrid	10.166
Cataluña	2.302
Levante	412
Jerez	1.109
Málaga	957
Sevilla	837
Canarias	389
Baleares	537
	<b>16.709</b>
<b>Edificios terminados:</b>	
Madrid	528
Cataluña	311
Levante	8
Jerez	207
Sevilla	132
Canarias	7
	<b>1.193</b>

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





0Z9477361

CLASE 8ª

La tipología de las existencias de las obras en curso y edificios terminados de Inmobiliaria Urbis, S.A., al 31 de diciembre de 1996 corresponde, fundamentalmente, a edificios de viviendas destinados a ser domicilio habitual junto a los activos asociados, en su caso, a dichas promociones, tales como plazas de garaje y locales comerciales.

El importe activado por intereses financieros correspondientes al ejercicio 1996 ha sido de 540 millones de pesetas.

Al 31 de diciembre de 1996 existen activos por un importe total de 14.816 millones de pesetas, hipotecados en garantía de diversos préstamos hipotecarios, subrogables o no, vinculados a determinadas promociones (véase Nota 14), cuyo saldo al 31 de diciembre de 1996 asciende a 13.264 millones de pesetas.

Dentro de la cuenta "Terrenos y Solares" se incluye un terreno sito en el término municipal de Las Rozas (Madrid) por un importe de 2.611 millones de pesetas. El terreno mencionado fue adquirido en virtud de un contrato de compraventa celebrado en junio de 1992. Dicho terreno se encuentra calificado en estos momentos como suelo no urbanizable de protección. Dicha calificación se deriva de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Las Rozas que cambiaba la calificación de suelo urbanizable programado con la que contaba con anterioridad, habiéndose presentado recurso contencioso administrativo contra dicho Plan, pendiente de resolución.

Durante el ejercicio 1996, las partes intervinientes en la firma del contrato de compraventa, en base a una interpretación de común acuerdo, convinieron que éste quedará resuelto de pleno derecho en caso de no producirse sentencia en firme favorable sobre el recurso contencioso administrativo planteado. En este sentido, se han contabilizado sendas cuentas compensadoras del correspondiente activo (terreno) y pasivo (cuenta a pagar).

Asimismo, dentro del epígrafe "Terrenos y Solares-Canarias" se encuentran registradas diversas parcelas de terreno, en relación con las cuales la parte vendedora instó en 1993 un declarativo de mayor cuantía, solicitando la resolución del contrato de compraventa. En el ejercicio 1996 y por acuerdo entre las partes se ha producido la resolución de este contencioso, con lo que el mismo ha quedado totalmente resuelto de forma favorable para los intereses de la compañía.

Durante el ejercicio 1996 se han firmado contratos privados de compraventa de determinados terrenos por un importe total de 6.330 millones de pesetas. Dado que al 31 de diciembre de 1996 no se había transmitido la propiedad de los mismos, se ha procedido a contabilizar como anticipos de proveedores la parte del precio efectivamente satisfecha, que ha ascendido a 1.024 millones de pesetas. Dichos

anticipos se encuentran clasificados en el epígrafe de "existencias" del balance de situación al 31 de diciembre de 1996.

**(10) INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES**

El movimiento habido en el epígrafe "Depósitos constituidos a corto plazo" durante el ejercicio 1996 corresponde, fundamentalmente, a la cancelación de un eurodepósito que por importe de 1.000 millones de pesetas, había sido contratado el 31 de diciembre de 1995.

Adicionalmente, el saldo al 31 de diciembre de 1996 del epígrafe "Inversiones financieras temporales" refleja el coste de la participación de URBIS en la Sociedad Euroinmobiliaria, S.A. por importe de 678 millones de pesetas (45% de participación). Las cuentas anuales provisionales a la misma fecha de Euroinmobiliaria, S.A., reflejan un importe de fondos propios de 537 millones de pesetas y resultados negativos en el ejercicio por importe de 141 millones de pesetas. La Sociedad estima que no existirán cambios significativos en dicha situación patrimonial cuando sean aprobadas las cuentas anuales al 31 de diciembre de 1996. El coste en libros de la inversión a 31 de diciembre de 1996 se justifica por una importante plusvalía atribuible fundamentalmente a terrenos cuya valoración en el momento de la incorporación de esta participación financiera se soportó adecuadamente con los resultados de la tasación realizada por experto independiente.

**(11) FONDOS PROPIOS**

El movimiento habido en el epígrafe "Fondos propios" durante el ejercicio 1996 se indica en el cuadro siguiente:



CLASE 8ª



0Z9477362

Conceptos	Capital Social	Prima Emisión Acciones	Reserva Legal	Reservas Especiales	Reservas Voluntarias y Otras Reservas	Resultado del Ejercicio	Total
Saldo al 31-12-1995	20.682	11.422	2.819	1.521	2.906	165	39.515
Distribución resultados 1995:							
A reserva legal	-	-	14	-	-	(14)	-
A reservas voluntarias	-	-	-	-	151	(151)	-
Resultado del ejercicio 1996	-	-	-	-	-	(1.356)	(1.356)
<b>Saldo al 31-12-1996</b>	<b>20.682</b>	<b>11.422</b>	<b>2.833</b>	<b>1.521</b>	<b>3.057</b>	<b>(1.356)</b>	<b>38.159</b>

Cifras expresadas en millones de pesetas.

### **Acciones Propias-**

Según acuerdo de la Junta General de Accionistas de fecha 22 de marzo de 1996, se autoriza al Consejo de Administración de Inmobiliaria URBIS, S.A. a la adquisición derivativa de acciones propias, con sujeción a los requisitos establecidos en el artículo 75 y Disposición adicional primera del Texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas.

### **Capital Social-**

El Capital social de URBIS al 31 de diciembre de 1996 está representado por 41.364.634 acciones al portador, de 500 pesetas de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

Al 31 de diciembre de 1996 el único accionista de Inmobiliaria Urbis, S.A. con participación indirecta, igual o superior al 10 por 100 de su capital suscrito, que ha comunicado este hecho es el Grupo Banco Español de Crédito que participa con un porcentaje del 77,29%.

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

### **Reserva legal-**

De acuerdo con el texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital.

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

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

### **Reservas especiales-**

Dada la naturaleza de estas reservas y en base a la legislación aplicable, las mismas se podrán destinar, exclusivamente, a la compensación de pérdidas y a la ampliación de capital, siempre que se hayan cumplido determinados requisitos.

## **(12) PROVISIÓN PARA PLAN DE PENSIONES**

El movimiento habido durante el ejercicio 1996 en esta cuenta ha sido el siguiente:



029477363

CLASE 8ª

Fondo de pensiones	Millones de Pesetas
	Provisión Plan de Pensiones
Saldo a 31 de diciembre de 1995	2.493
Dotación (Nota 4-g)	209
Pagos efectuados al personal pasivo	(155)
Bajas de personal y ajuste del fondo al cálculo actuarial	(384)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 1996</b>	<b>2.163</b>

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

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

Su desglose al 31 de diciembre de 1996 es el siguiente:

Tipo de personal	Inmobiliaria Urbis, S.A.	
	Número Empleados	Millones de Pesetas
Activos	86	1.032
Pasivos	310	1.131
	<b>396</b>	<b>2.163</b>

(13) OTRAS PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS

El movimiento habido en las cuentas de provisión para riesgos y gastos en el ejercicio 1996 es el siguiente:

Provisiones	Millones de pesetas				Saldo 31/12/96
	Saldo 31/12/95	Adiciones	Aplicaciones	Traspasos	
Para impuestos	2.137	504	-	-	2.641
Otras provisiones	206	-	159	223	270
	<b>2.343</b>	<b>504</b>	<b>159</b>	<b>223</b>	<b>2.911</b>

El saldo a 31 de diciembre de 1996 de la provisión para impuestos corresponde a la estimación realizada por Inmobiliaria URBIS, S.A., de acuerdo con sus asesores fiscales y con criterios de máxima prudencia, de los posibles pasivos contingentes derivados de las actas levantadas por la Administración Tributaria en el ejercicio 1993 que fueron firmadas en disconformidad y cuyo importe actualizado asciende a 6.182 millones de pesetas. Sobre dichas actas se presentaron las correspondientes alegaciones, habiéndose recibido a la fecha todas las liquidaciones de la Oficina Técnica. Contra dichas liquidaciones se ha solicitado y obtenido del Tribunal Económico Administrativo Central la suspensión del acto administrativo, aportando, en su caso, las garantías correspondientes. Con posterioridad se presentaron ante este mismo Tribunal los correspondientes recursos que se encuentran, en parte, pendientes de resolución por el mencionado Organismo (véase Nota 15). Los fallos en contra que se hayan producido por el Tribunal anteriormente mencionado han sido recurridos a su vez en la vía contencioso administrativa, no habiéndose producido aún ningún fallo en esta instancia.

La adición del ejercicio 1996 ha sido registrada con cargo a la cuenta de existencias dado que se corresponde con un tributo que por su naturaleza es susceptible de ser capitalizado como mayor coste de las mismas.

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

#### (14) DEUDAS NO COMERCIALES

La composición de las deudas no comerciales de la Sociedad al 31 de diciembre de 1996, de acuerdo con sus vencimientos, es la siguiente:



0Z9477364

CLASE 8ª

	1997	1998	1999	2000	Resto	Total
Con entidades financieras	8.331	4.508	2.295	1.032	9.969	26.135
Administraciones Públicas (Nota 15)	1.957	-	-	-	-	1.957
Otras deudas	42	270	-	-	-	312
Adquisición inmovilizado en régimen de leasing (Notas 6 y 19)	1.494	3.791	3.865	3.714	10.205	23.069 (a)
Adquisición de existencias	-	-	-	-	5.658	5.658
Remuneraciones pendientes de pago	61	-	-	-	-	61
Fianzas y depósitos recibidos	6	-	-	-	134	140
	<b>11.891</b>	<b>8.569</b>	<b>6.160</b>	<b>4.746</b>	<b>25.966</b>	<b>57.332</b>

(a) Incluye 5.253 millones de pesetas correspondientes a los intereses pendientes de devengo registrados en el epígrafe "Gastos a distribuir en varios ejercicios" del balance de situación al 31 de diciembre de 1996.

A 31 de diciembre de 1996 URBIS tiene concedidas líneas de crédito y préstamos con los límites e importes dispuestos que a continuación se detallan:

Banco	Año de Vencimiento	Millones de Pesetas	
		Límite	Saldo Dispuesto
Con garantía hipotecaria:			
Banesto (*)	2029	1.664	323
Banesto (*)	2028	9.721	4.255
Banesto (*)	2027	3.136	1.635
Banesto (*)	2017	1.491	1.172
Banco Herrero(*)	2015	96	64
Vinculados a promociones:			
Banesto (**)	1998	7.381	5.385
Banesto (**)	1997	458	430
<b>Total Urbis</b>		<b>23.947</b>	<b>13.264</b>

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

(\*\*) Corresponden a préstamos vinculados a la ejecución material de promociones.

Banco	Año de Vencimiento	Millones de Pesetas	
		Límite	Saldo Dispuesto
<b>Con garantía personal:</b>			
Banesto	2004	9.950	9.950
Banesto	1998	2750	1.047
Banco de Vitoria	1998	350	350
Bancaja	1997	300	-
Banco Urquijo	1997	100	2
Banco San Paolo	1997	250	250
La Caixa	1997	300	292
Banque Paribas	1997	300	300
Banesto (descuento de efectos)	1997	494	494
<b>Total Urbis</b>		<b>14.794</b>	<b>12.685</b>

El tipo de interés de las deudas bancarias oscila entre el Mibor mas 0,5% y el Mibor mas 1%.

Los gastos financieros por intereses devengados de esta deuda bancaria en el ejercicio 1996, ascendieron a 865 millones de pesetas, de los cuales a 31 de diciembre de 1996 estaban devengados y no vencidos, 186 millones de pesetas. Del total de gastos financieros señalados, un total de 690 millones de pesetas corresponden a préstamos hipotecarios y vinculados a promociones.

Los gastos financieros devengados en el ejercicio 1996 derivados de los contratos de arrendamiento financiero ascendieron a 1.965 millones de pesetas. Adicionalmente existen otros 1.110 millones de pesetas de gastos financieros devengados en el ejercicio 1996, de los que 1.002 millones de pesetas corresponden a un préstamo con la Sociedad S.C.I. Gestión, S.A. (Nota 19), que por importe de 9.959 millones de pesetas fue amortizado en diciembre de 1996.

#### (15) SITUACIÓN FISCAL

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





0Z9477365

CLASE 8ª

Saldo deudores		Saldo acreedores	
Concepto	Millones de pesetas	Concepto	Millones de pesetas
Imp. de Soc. (92 y 95)	280	Ayuntamientos (I.A.E., plusvalías, I.B.I., etc)	547
Retenciones	14	Aplazamiento de pago	181
Impuesto anticipado	167	IVA diferido	761
IVA/IGIC	621	Retenciones y otros	468
<b>Total</b>	<b>1.082</b>	<b>Total</b>	<b>1.957</b>

El saldo deudor correspondiente al Impuesto de Sociedades de 1992 que asciende a 262 millones de pesetas, ha sido devuelto por la Hacienda Pública en enero de 1997.

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

La conciliación del resultado contable del ejercicio 1996 de URBIS con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades es como sigue:

URBIS	Millones de Pesetas		
	Aumento	Disminución	Importe
Resultado contable del ejercicio (antes de impuestos)			(1.261)
Diferencias permanentes:	-	-	-
Diferencias temporales:			
Diferimiento por reinversión	-	(640)	(640)
Operaciones leasing	17	(100)	(83)
Provisiones varias	-	(213)	(213)
Plan de Pensiones	209	(540)	(331)
<b>Base imponible</b>			<b>(2.528)</b>

De acuerdo con lo dispuesto en el Plan General de Contabilidad, Inmobiliaria Urbis, S.A. procedió al 31 de diciembre de 1990 a contabilizar como inmovilizado inmaterial los bienes adquiridos en régimen de leasing. Como consecuencia de esta contabilización y de las diferencias temporales de los ejercicios posteriores se ha generado una carga fiscal diferida que al 31 de diciembre de 1996 ascendía a 118 millones de pesetas que se recoge en el pasivo del Balance de Situación adjunto dentro del epígrafe de "Administraciones Públicas".

Como consecuencia de las diferencias temporales ocasionadas por provisiones realizadas en ejercicios anteriores, se incluye en el epígrafe "Administraciones Públicas" del activo del balance de situación al 31 de diciembre de 1996, diferentes impuestos anticipados con un valor conjunto de 167 millones de pesetas.

Las bases imponibles negativas pendientes de compensación al 31 de diciembre de 1996, son las siguientes:

Fecha de Vencimiento	Millones de Pesetas
	URBIS
31-12-1999	3.350
31-12-2000	936
31-12-2001	1.484
31-12-2002	2.060
31-12-2003	2.528
	<b>10.358</b>

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

Inmobiliaria Urbis, S.A. tiene abiertos a inspección fiscal los ejercicios 1992, 1993, 1994, 1995 y 1996.

La Sociedad, acogiéndose a los beneficios fiscales establecidos en la normativa vigente en su momento, ha ido asumiendo en diferentes ejercicios (de 1990 a 1995) unos compromisos de reinversión por un importe total de 19.371 millones de pesetas. De los compromisos anteriores quedan pendientes de cumplimiento al 31 de diciembre de 1996 un total de 4.762 millones de pesetas, correspondientes a parte de las obligaciones asumidas en los ejercicios 1994 y 1995, que se irán asumiendo conforme a lo establecido por la normativa fiscal en vigor.

Durante el ejercicio 1993 las autoridades fiscales levantaron actas de inspección para los ejercicios 1988 a 1991 en relación con diferentes impuestos. En opinión de los Administradores de la Sociedad los criterios adoptados por la Inspección suponen una interpretación extremadamente restrictiva en relación con el tratamiento, principalmente, de:



0Z9477366

CLASE 8ª  
EX 7354

la exención por reinversión de plusvalías, la fusión efectuada en 1990 y los impuestos aplicables a compra de terrenos.

Por este motivo, la Sociedad manifestó su disconformidad con la mayor parte de las actas levantadas y ha ido procediendo a presentar los recursos necesarios ante los Organos pertinentes. Pese a la interpretación restrictiva indicada utilizada por la Inspección, la Sociedad ha considerado procedente, en estricta aplicación del principio de prudencia, la contabilización de la provisión que se detalla en la Nota 13.

#### (16) AVALES Y GARANTÍAS

Al 31 de diciembre de 1996 URBIS tiene concedidos ante terceros los siguientes avales y garantías:

	Millones de Pesetas
<b>Instituciones Avalistas:</b>	
Banco Español de Crédito	4.567
Societè Generale	26
La Caixa	97
Banco Urquijo	17
Bankinter	98
Barclays Bank	268
Banco Herrero	20
Bancaja	39
A.C.C.	535
Caja San Fernando	24
Banco Vitoria	21
Otros	20
<b>Total</b>	<b>5.732</b>

La naturaleza de estos avales puede dividirse en cuatro tipos:

1. Avales ante el Tribunal Económico Administrativo por recursos presentados como consecuencia de las controversias derivadas de las diferentes interpretaciones de la normativa fiscal, descritas en las Notas 13 y 15. Durante los años 1995 y 1996, al amparo de la reciente modificación procedimental, se ha solicitado de la Administración la suspensión de determinadas liquidaciones impugnadas sin constitución de aval bancario, estando actualmente la Sociedad a la espera de contestación sobre dicha solicitud.
2. Avales ante el Tesoro Público por diferimiento en el pago de impuestos.

3. Avals concedidos para garantizar las entregas recibidas a cuenta en las ventas de pisos de diferentes promociones.
4. Avals ante Ayuntamientos y otras Entidades Públicas, para garantizar la terminación de obras de urbanización y construcción, etc., propios de la actividad promotora de la Sociedad .

**(17) INGRESOS Y GASTOS**

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

**Por distribución regional-**

	Millones de Pesetas
<b>Ventas:</b>	
Madrid	4.562
Sevilla	1.284
Jerez	1.554
Málaga	281
Cataluña	1.374
Levante	202
Canarias	85
<b>Total</b>	<b>9.342</b>
<b>Arrendamientos:</b>	
Madrid	1.273
Sevilla	163
Jaén	12
Jerez	20
Canarias	345
Cataluña	11
Palma de Mallorca	3
Levante	4
<b>Total</b>	<b>1.831</b>
<b>Prestaciones de servicio y otros:</b>	
Madrid	101
<b>Total</b>	<b>101</b>



029477367

CLASE 8ª

Adicionalmente se han producido durante el ejercicio 1996 una serie de compromisos de venta frente a terceros por importe de 3.315 millones de pesetas, que no han sido registrados como ingresos por ventas por no encontrarse los inmuebles objeto de la enajenación sustancialmente terminados. Las cantidades entregadas por los clientes, a cuenta de las ventas mencionadas, ascienden a 730 millones de pesetas y se encuentran registradas dentro del epígrafe "Anticipos de Clientes" del balance de situación, junto con otros 219 millones de pesetas correspondientes a las cantidades entregadas para la reserva de ventas sobre inmuebles con un precio en venta que asciende a 6.294 millones de pesetas.

El desglose del importe registrado como "Aprovisionamientos" en la cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio 1996 de URBIS, es el siguiente:

URBIS	Millones de Pesetas		
	Adiciones	Variación de existencias	Consumo
Terrenos y solares	3.589	5.026	8.615
Obras y servicios realizados por terceros	7.530	-	7.530
<b>Totales</b>	<b>11.119</b>	<b>5.026</b>	<b>16.145</b>

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

El beneficio registrado en la cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio 1996 de URBIS, en el epígrafe "Beneficios en enajenación de inmovilizado material, financiero y cartera de control" como resultado extraordinario, ascendió a 643 millones de pesetas, de los cuales 640 millones de pesetas (Nota 7) se corresponden con ventas por rotación de inmuebles para arrendamiento que, a pesar de que este tipo de operaciones forman parte de la actividad normal de una empresa inmobiliaria, se han registrado en el epígrafe anteriormente mencionado para dar cumplimiento a las actual normativa contable.

Durante el ejercicio 1996 el número medio de personas empleadas distribuidas por categorías fue el siguiente:

Categoría Profesional	Nº Medio de Empleados
	URBIS
Administradores	2
Directivos	4
Técnicos	31
Administrativos	49
Comerciales	16
Mantenimiento y servicios edificios	21
<b>Total</b>	<b>123</b>

**(18) RETRIBUCIONES Y OTRAS PRESTACIONES AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN**

Durante el ejercicio 1996 la Sociedad ha registrado los siguientes importes por retribuciones devengadas por su Consejo de Administración:

	Millones de Pesetas
Sueldos	58
Dietas	16
<b>Total</b>	<b>74</b>

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



029477368

CLASE 8ª

**(19) SALDOS Y TRANSACCIONES CON EMPRESAS VINCULADAS**

Al 31 de diciembre de 1996 Inmobiliaria URBIS, S.A. mantiene los siguientes saldos con Empresas vinculadas:

	Millones de Pesetas	
	Deudor	Acreedor
-	-	-
Grupo Inmobiliario La Corporación Banesto, S.A.	-	-
Corporación Industrial y Financiera de Banesto, S.A.	44	-
Banco Español de Crédito, S.A.	-	47.760
Quash, S.A.	-	5.658
<b>Total</b>	<b>44</b>	<b>53.418</b>

Adicionalmente a la operación de lease-back (véase Nota 6), que ha originado unos gastos financieros en el ejercicio 1996 de 1.965 millones de pesetas, las principales transacciones durante el ejercicio 1996 con empresas vinculadas han sido los gastos financieros incurridos con Banco Español de Crédito, S.A. y SCI Gestión, S.A., por importe de 625 y 1.002 millones de pesetas respectivamente.

La deuda que mantiene la Sociedad al 31 de diciembre de 1996 con Quash, S.A., corresponde al crédito que, por cesión, ostenta dicha compañía con motivo de la adquisición por Inmobiliaria Urbis, S.A. al Grupo Inmobiliario La Corporación Banesto, S.A., de suelo en los términos de San Sebastián de los Reyes (Coto Pesadilla) y Boadilla del Monte (Los Fresnos de Boadilla) en junio de 1.990. La citada deuda no devenga intereses y su pago está condicionado a la obtención de las licencias de urbanización y edificación de estos terrenos.

(20) CUADRO DE FINANCIACIÓN DE LOS EJERCICIOS 1996 Y 1995

APLICACIONES	Millones de Pesetas		ORÍGENES	Millones de Pesetas	
	Ejercicio 1996	Ejercicio 1995 (*)		Ejercicio 1996	Ejercicio 1995 (*)
Provisiones para riesgos, gastos y otras	142	288	Pérdidas y ganancias	(1.356)	165
Acreedores a largo plazo	7.806	1.289	Dotaciones a las amortizaciones	281	260
Deudores a largo plazo		502	Dotación provisión para inversiones financieras	82	118
Adquisiciones netas o traspasos del corto plazo al inmovilizado.			Dotación provisión pensiones	209	223
Inmovilizaciones inmateriales	3	2	Gastos de intereses diferidos	1.974	2.468
Inmovilizaciones materiales	1.907	883	Ingreso de intereses diferidos	(100)	(254)
Inmovilizaciones financieras	43	199	Provisiones aplicadas	(52)	(30)
			Beneficio enajenación de inmovilizado	(692)	(2.048)
			Recursos procedentes de las operaciones	346	902
			Acreedores a largo plazo		
			Enajenación o traspasos a corto plazo de inmovilizado.		
			Inmovilizaciones inmateriales	4.427	1.654
			Inmovilizaciones materiales	1.635	2.732
			Inmovilizaciones financieras	30	83
			Deudores a largo plazo	158	
			Ingresos a distribuir en varios ejercicios	10	
TOTAL APLICACIONES	9.901	3.163	TOTAL ORÍGENES	6.606	5.371
EXCESO DE ORÍGENES SOBRE APLICACIONES (AUMENTO DEL CAPITAL CIRCULANTE)		2.208	EXCESO DE APLICACIONES SOBRE ORÍGENES (DISMINUCIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE)		3.295
TOTAL	9.901	5.371	TOTAL	9.901	5.371

VARIACIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE	Millones de Pesetas			
	AUMENTOS		DISMINUCIONES	
	1996	1995 (*)	1996	1995 (*)
Existencias	4.374	-	-	608
Deudores	1.792	-	-	1.099
Acreedores	-	3.135	8.604	-
Inversiones financieras temporales	-	932	720	-
Tesorería	-	-	137	152
TOTAL	6.166	4.067	9.461	1.859
VARIACIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE	3.295	-	-	2.208
TOTAL	9.461	4.067	9.461	4.067

(\*) Presentado, únicamente, a efectos comparativos.





029477369

CLASE 8ª

Don Antonio Trueba Bustamante.

*Antonio Trueba*

Don Santiago Zaldumbide Viadas.

*S. Zaldumbide*

Don Luis M<sup>a</sup> Arredondo Malo.

*L. Arredondo*

Don Fernando Suárez González.

*Fernando Suárez*

Don Fernando de la Quintana García.

*F. Quintana*

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

*Carlos Borbón*

Don Juan Manuel Deribes Liniers

*Juan Deribes*

Don Pedro Pablo Arechavaleta Mota

*P. Arechavaleta*

ARTHUR  
ANDERSEN

COM  
14656

4939

**INMOBILIARIA URBIS, S.A. (URBIS)**

**CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN  
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 1996  
JUNTO CON EL INFORME DE AUDITORÍA**