

17 ABR. 1998

INSTITUTO DE ECONOMISTAS AUDITORES

1998.....16/00

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 1997, 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 la cuenta de pérdidas y ganancias y del cuadro de financiación, además de las cifras del ejercicio 1997, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 1997. Con fecha 17 de marzo de 1997 emitimos nuestro informe de auditoría sobre las cuentas anuales del ejercicio 1996, 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 27 de marzo de 1998 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 2.488 y 1.083 millones de pesetas, respectivamente, así como un incremento de los activos de 39.831 millones de pesetas.

BDO Audiberia Auditores, S.L., Reg. Merc. Madrid, Tomo 2100, Libro 0, Folio 85, Sección 8, Hoja M-37.241, Inscripción 6.
Domicilio Social: Juan Bravo, 3 b - 28006 Madrid, Código de Identificación Fiscal B-28746964
INSC. (Nº 80.677) EN EL REGISTRO OFICIAL DE AUDITORES DE CUENTAS (R.O.A.C.)
INSCRITA EN EL INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

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 1997 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 1997 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 1997. 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.

EDO Audiberia


Alfonso Osorio Iturmendi

ARTHUR ANDERSEN


Diego Aguinaga Churruga

27 de marzo de 1998



INMOBILIARIA METROPOLITANA VASCO CENTRAL, S.A. - METROVACESA
BALANCES DE SITUACION A 31 DE DICIEMBRE DE 1997 Y 1996 (notas 1 a 4)

	Miles de Pesetas		Miles de Pesetas	
	Ejercicio 1997	Ejercicio 1996	Ejercicio 1997	Ejercicio 1996
A C T I V O				
INMOVILIZADO	90.523.947	82.873.218		
GASTOS DE ESTABLECIMIENTO (nota 5)	78.898	147.531	FONDOS PROPIOS (nota 12)	71.796.442
INMOVILIZACIONES INMATERIALES (nota 6)	77.601	38.022	CAPITAL SUSCRITO	11.798.577
INMOVILIZACIONES MATERIALES (nota 7)	61.165.749	55.059.655	PRIMA DE EMISION	33.709.215
Terrenos e Inmuebles para Arrendamiento	55.466.196	58.626.107	RESERVA DE REVALORIZACION	1.086.509
Otras Instalaciones y Mobiliario	305.881	294.968	RESERVAS	23.139.884
Inmovilizado Material en Curso	12.460.054	2.081.144	Reserva Legal	2.247.348
Otro Inmovilizado	151.973	142.255	Otras Reservas	20.892.536
Amortizaciones	(7.218.355)	(6.084.819)	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	4.687
INMOVILIZACIONES FINANCIERAS (nota 8)	29.201.699	27.628.010	PERDIDAS Y GANANCIAS (Beneficios)	3.917.250
Participaciones en Empresas del Grupo	23.779.913	22.847.152	DIVIDENDO A CUENTA ENTREGADO	(1.297.843)
Participaciones en Empresas Asociadas	3.317.991	5.788.486	PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS (nota 13)	2.842.171
Otras Participaciones Financieras	3.089.877	-	ACREEDORES A LARGO PLAZO	15.575.782
Cartera de Valores a Largo Plazo	54.750	616.837	EMISION DE OBLIGACIONES (nota 15)	3.000.000
Fianzas y Depósitos constituidos a Largo Plazo	637.336	(1.624.465)	DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO A L.P. (nota 14)	9.673.304
Provisiones	(1.578.380)	-	DESEMBOLSOS PENDIENTES SOBRE ACCIONES (nota 8)	624.139
GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS (nota 9)	75.406	46.455	IMPUESTOS DIFERIDOS A L.P. (nota 17)	1.522.447
ACTIVO CIRCULANTE	4.641.781	5.895.048	OTROS ACREEDORES (nota 15)	755.892
EXISTENCIAS (nota 10)	778.756	2.074.482	Otras Deudas	-
DEUDORES	3.365.069	3.234.369	Fianzas y Depósitos Recibidos	755.892
Cientes por Ventas (nota 11)	1.533.890	762.140	ACREEDORES A CORTO PLAZO	5.026.739
Arrendatarios	427.905	431.554	DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO A C.P. (nota 14)	200.186
Empresas Asociadas Deudoras (nota 8)	161.386	930.943	DEUDAS CON EMP. DEL GRUPO Y ASOCIADAS A C.P. (nota 8)	-
Deudores Varios	185.221	355.988	ACREEDORES COMERCIALES	3.070.438
Administraciones Públicas (nota 17)	1.056.667	753.744	Anticipos de Clientes	251.088
INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES	169.699	83.320	Deudas por Compras o Prestación de Servicios	2.819.350
TESORERIA	327.556	491.522	OTRAS DEUDAS NO COMERCIALES	1.645.049
AJUSTES POR PERIODIFICACION	701	11.355	Administraciones Públicas (nota 17)	265.563
			Otros Acreedores (nota 16)	1.379.486
			PROVISIONES PARA OPERACIONES DE TRAFICO	109.251
			AJUSTES POR PERIODIFICACION	1.815
T O T A L A C T I V O	95.241.134	88.814.721	T O T A L P A S I V O	95.241.134
				88.814.721

Las notas 1 a 24 descritas en la Memoria forman parte integrante del Balance de Situación a 31 de Diciembre de 1997

INMOBILIARIA METROPOLITANA VASCO CENTRAL, S.A. - METROVACESA
CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DE LOS EJERCICIOS DE 1997 Y 1996 (notas 1 a 4)

	Miles de Pesetas		Miles de Pesetas	
	<u>Ejercicio 1997</u>	<u>Ejercicio 1996</u>	<u>Ejercicio 1997</u>	<u>Ejercicio 1996</u>
D E B E			H A B E R	
GASTOS:			INGRESOS:	
REDUCCION DE EXISTENCIAS, DE PROMOCIONES EN CURSO Y EDIFICIOS CONSTRUIDOS	1.638.424	2.811.176	IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS (nota 20)	8.550.106
APROVISIONAMIENTOS (nota 19)	4.641.557	5.772.908	Ventas de Inmuebles	1.888.385
Consumos de edificios, terrenos y solares	705.555	1.724.765	Ingresos por Alquileres	1.712.923
Consumos de otras materias consumibles	3.936.002	4.048.143	Prestaciones de Servicios	5.825.353
GASTOS DE PERSONAL (nota 21)	939.905	802.977		131.003
DOTACIONES PARA AMORTIZACIONES DE INMOVILIZADO	1.432.261	1.326.288	AUMENTO DE EXISTENCIAS, DE PROMOCIONES EN CURSO Y EDIFICIOS CONSTRUIDOS	899.921
Amortización Gastos Primer Establecimiento (nota 5)	78.096	95.064	TRABAJOS EFECTUADOS POR LA EMPRESA PARA EL INMOVILIZADO	4.035.127
Amortización Inmovilizado Material (nota 7)	1.324.442	1.213.396	EXISTENCIAS DE PROMOCIONES EN CURSO INCORPORADAS AL INMOVILIZADO	--
Amortización Inmovilizado Inmaterial (nota 6)	13.060	7.234	OTROS INGRESOS DE EXPLOTACION	849.057
Amortización Otros Gastos Amortizables (nota 9)	16.863	10.594		734.851
VARIACION DE LAS PROVISIONES DE TRAFICO	219.754	122.661	INGRESOS DE PARTICIPACIONES EN CAPITAL (nota 8)	225.423
Variación de las Provisiones de Existencias	76.456	--	De Empresas del Grupo	129.173
Variación de las Provisiones de Insolvencia	143.298	122.661	De Empresas Asociadas	68.464
OTROS GASTOS DE EXPLOTACION	2.087.723	1.938.898	INGRESOS DE OTROS VALORES NEGOCIABLES	285.134
Servicios Exteriores	1.711.822	1.588.419	OTROS INTERESES E INGRESOS ASIMILADOS	184.552
Tributos	375.901	350.469	Empresas del Grupo (nota 8)	155.179
BENEFICIO DE EXPLOTACION	3.374.567	2.962.899	Empresas Asociadas (nota 8)	8.691
GASTOS FINANCIEROS Y ASIMILADOS (notas 14 y 15)	1.187.905	743.648	Otros Intereses	20.682
VARIACION DE LAS PROVISIONES DE INVERSIONES FINANCIERAS (nota 8)	53.915	393.728	RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	574.497
BENEFICIOS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	2.800.090	2.260.655	BENEFICIOS PROCEDENTES DEL INMOVILIZADO FINANCIERO (nota 8)	26.844
GASTOS EXTRAORDINARIOS (nota 22)	34.879	8.074	BENEFICIOS PROCEDENTES DEL INMOVILIZADO MATERIAL (notas 7 y 20)	2.625.947
VARIACION DE LAS PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS (nota 13)	--	141.446	INGRESOS EXTRAORDINARIOS (nota 22)	5.642
RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS	2.671.365	2.230.284	VARIACION DE LAS PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS (nota 13)	47.811
BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS	5.471.455	4.490.939		--
Impuesto sobre Sociedades	(1.554.205)	(1.125.234)		2.373.036
RESULTADO DEL EJERCICIO (Beneficios)	3.917.250	3.365.705		6.768

INMOBILIARIA METROPOLITANA VASCO CENTRAL, S.A.

METROVACESA

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1.997

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 :

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.

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	3.917.250
Resultados Ejercicios Anteriores	4.687
Total	3.921.937

En Miles de Pesetas	
Distribución	Importe
A Reserva Legal	112.367
A Dividendos	2.808.061
- A Cuenta	1.297.843
- Complementario	1.510.218
A Prima de Asistencia a Junta	47.194
A Reservas Voluntarias	950.000
A Remanente	4.315
Total	3.921.937

Se propone a la Junta General de Accionistas la aprobación del pago de un dividendo complementario de 1.510.218 miles de pesetas (64 ptas. por acción) que se pagará el día 3 de Junio de 1998.

La cifra total destinada a dividendos supone un 23,8 % 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 y su posterior adaptación sectorial a las empresas inmobiliarias, 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, ya sean terminados o en curso, 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.

La Sociedad no mantiene ningún inmueble completo para uso propio.

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:

	<u>Años de vida útil estimada</u>
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 y empresas del grupo y asociadas : 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 adjuntos 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 1997, la consolidación habría representado unos incrementos de 39.831 millones de pesetas en el volumen de los activos, de 2.488 millones de pesetas en las reservas de la Sociedad y de 1.083 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, terrenos y otras existencias se valoran a su coste de adquisición incrementado en todos los gastos incurridos en su urbanización y promoción.

En el supuesto de que el valor estimado de realización fuera menor que el coste registrado en libros, se dotarían, 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 1997 ascendió a 285.134 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 indemnización o pago.

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 con vencimiento hasta 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 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 coste previsto de ejecución.

El importe anticipado en efectivo o en efectos a cobrar correspondiente a los contratos de venta de inmuebles cuando estos no estén substancialmente 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" por así exigirlo la aplicación estricta de las normas de adaptación al Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias, aun cuando dichas operaciones forman parte de la actividad ordinaria de Metrovacesa, al objeto de mejorar la rentabilidad global de su patrimonio en renta.

Adicionalmente, y con carácter general, 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.

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 en el 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 1997 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	147.531
Adiciones	9.463
Amortización	(78.096)
Saldo Final	78.898

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	38.022
Adiciones	52.639
Amortización	(13.060)
Saldo Final	77.601

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:

Coste	En Miles de Pesetas				
	Saldo Inicial	Adiciones	Retiros	Traspasos	Saldo Final
Terrenos, solares y bienes naturales	9.114.379	940.725	-	(7.583.025)	2.472.079
Inmuebles para arrendamiento	49.511.728	4.575.005	(930.112)	(162.504)	52.994.117
Otras instalaciones y mobiliario	294.968	10.913	-	-	305.881
Otro inmovilizado	142.255	9.718	-	-	151.973
Inmovilizaciones en curso	2.081.144	3.251.145	-	7.127.765	12.460.054
Total	61.144.474	8.787.506	(930.112)	(617.764)	68.384.104

En Miles de Pesetas

Amortización Acumulada	Saldo Inicial	Adiciones	Retiros	Traspasos	Saldo Final
Inmuebles para arrendamiento	5.881.461	1.274.445	(187.032)	(540)	6.968.334
Otras instalaciones y mobiliario	120.113	25.737	-	-	145.850
Otro inmovilizado	83.245	24.260	-	(3.334)	104.171
Total	6.084.819	1.324.442	(187.032)	(3.874)	7.218.355

Metrovacesa dispone de una reserva de suelo edificable de aproximadamente 280.998 m² situados en diversas localizaciones geográficas. El valor en libros de dichos solares contabilizados en la cuenta de terrenos, solares y bienes naturales y en la de inmovilizado en curso, asciende a 12.001.243 miles de pesetas.

Durante el ejercicio 1997 se han adquirido solares por importe de 940.725 miles de pesetas, básicamente en Barajas (Madrid) y Parc Central (Barcelona). Se ha traspasado al Inmovilizado en Curso los solares, sitios en Madrid, denominados Campo de las Naciones, Santa Rita (Carabanchel) y Barajas, por importes de 4.456.120, 1.743.004 y 648.270 miles de pesetas respectivamente, así como Parc Central en Barcelona, por importe de 280.371 miles de pesetas.

El importe de los solares sobre los que se encuentran situados los inmuebles para arrendamiento, asciende al 31 de diciembre de 1997 a 14.208.689 miles de pesetas.

En cuanto a las inversiones en inmuebles para arrendamiento, hay que destacar, la adquisición del edificio para oficinas situado en la c/ Santiago de Compostela, n° 94 por importe de 3.475.000 miles de pesetas. El edificio cuenta con una superficie alquilable sobre rasante de 15.191 m², de uso terciario (oficinas). Dicho edificio fue adquirido vacío, si bien al 28 de Febrero de 1998 se encuentra alquilado en un 95%, esperando que lo esté en su totalidad próximamente. Cabe reseñar también las incorporaciones a los inmuebles para arrendamientos por un importe de 1.100.005 miles de pesetas correspondientes a trabajos realizados por la empresa para su inmovilizado, siendo las más significativas las obras de mejora y adaptación de los edificios Torre de Madrid y Edificio España ambos en Madrid, por importe de 733.799 miles de pesetas.

En el inmovilizado en curso, las adiciones más significativas habidas durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 1997, correspondientes a los trabajos realizados por la empresa para su inmovilizado por importe total de 2.982.933 miles de pesetas, han sido las inversiones en la continuación de las obras para la construcción de viviendas en régimen de protección oficial para arrendamiento en Valdebernardo Norte, Pavones y Alcorcón en Madrid por importe total de 592.414 miles de pesetas, y Benta Berri en San Sebastián, por importe de 1.051.424 miles de pesetas, y otras, para la construcción de viviendas en Barajas (Madrid) y San Andrés (Barcelona) por importes de 610.903 y 578.339 miles de pesetas respectivamente .

Durante el presente ejercicio se han efectuado ventas de inmuebles para arrendamientos que han supuesto un beneficio de 2.625.947 miles de pesetas, que figura registrado en el epígrafe "Beneficios procedentes del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Los inmuebles incorporados al Inmovilizado desde "Existencias" en el ejercicio 1997, ascienden a 10.401 miles de pesetas.

En el transcurso del ejercicio 1997, no se han adquirido bienes del inmovilizado material a sociedades del grupo y asociadas.

Los gastos financieros capitalizados en el inmovilizado durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 1997, ascienden a 201.872 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 1997 asciende a 2.852.806 miles de pesetas. La dotación a la amortización del inmovilizado material efectuada durante el ejercicio 1997 incluye un importe de 42.781 miles de pesetas, correspondiente a la depreciación de la revalorización de dichos activos.

La Sociedad soporta hipotecas sobre algunos bienes del inmovilizado material en curso, cuyo coste contable asciende a 2.280.360 miles de pesetas (véase nota 14) Así mismo, no mantiene garantía o hipoteca alguna sobre bienes acabados del inmovilizado, ni 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
- Parque Empresarial Tres Cantos	6.580.407	872.775	38.871
- Edificio España	5.313.193	1.090.101	59.123
- Triángulo Princesa	5.000.422	963.024	59.935
- Torre de Madrid	4.483.302	681.463	41.725
- Sollube	4.482.673	797.482	40.437
- Parque Empresarial José M ^a Churruga	4.274.430	311.295	21.501
- Santiago de Compostela	3.543.784	7.087	15.191
- Parque Empresarial El Plantío	2.561.898	338.592	11.957
- Centro Comercial El Saler	2.383.718	103.813	8.402
- Ulises	2.315.701	305.531	19.485
- Océano	2.088.435	135.509	7.947
- Orense 6/8	1.467.696	177.394	15.357
- Cadagua	1.458.607	197.113	21.495
- Basílica	1.239.782	158.645	17.598
- Plaza Carlos Trías Bertrán	956.498	158.223	22.366
- Otros	4.843.571	670.287	77.173
Total	52.994.117	6.968.334	478.563

La desocupación real de la sociedad, se sitúa en un 2,1 % del total de la superficie alquilable.

Todos los inmuebles están en Madrid a excepción de los edificios "Océano y Ecuador", ubicados en 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	64.786
- En Oficinas	195.704
- En Hoteles	61.673
- En Locales Comerciales	49.471
- En Garajes	106.929
Total	478.563

Al 31 de diciembre de 1997 no existían compromisos firmes de compra o venta.

8. INMOVILIZACIONES FINANCIERAS, TRANSACCIONES Y SALDOS CON EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS

Los movimientos habidos durante el ejercicio 1997 en las diferentes cuentas 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	22.847.152	(1.465.038)
Adquisiciones o Dotaciones	1.234.250	(48.460)
Ventas o Retiros	(367.735)	-
Trasposos	66.246	-
Saldo Final	23.779.913	(1.513.498)

Durante el ejercicio 1997 se han llevado a cabo ampliaciones de capital y tomas de participación en diversas sociedades de las que cabe destacar la adquisición de un 50% de Fonfir 2, S.L. por importe de 1.211.616 miles de pesetas.

A 31 de diciembre de 1997, existen desembolsos pendientes sobre acciones por 624.139 miles de pesetas correspondientes a Metropolitana de Aparcamientos, S.A. y Metroprice, S.A., recogidos en el pasivo del balance de situación adjunto, dentro del capítulo "Acreedores a largo plazo", en el epígrafe de "Desembolsos pendientes sobre acciones".

Hay que reseñar también, las operaciones de fusión por absorción habidas en el transcurso del ejercicio 1997, de las sociedades Metropolitana Propietaria de Inmuebles Comerciales, S.A., Metroprice II, S.A., Centro Comercial de Jaén, S.A. y Desarrollo Comercial de Parla, S.A. (absorbidas) y Desarrollo Comercial Urbano, S.A. (absorbente), pasando a denominarse Metroprice, S.A. y Metropolitana Gestión, S.A. y Kefas, Promociones Inmobiliarias, S.A. (absorbidas) y Metropolitana Gestión 2, S.L. (absorbente), siendo el valor neto contable de los valores entregados y recibidos de 8.414.352 miles de pesetas y 7.701.926 miles de pesetas, respectivamente.

En cuanto a las desinversiones llevadas a cabo durante el ejercicio 1997, cabe destacar las ventas de una parte de la participación en las sociedades Metropark de Aparcamientos, S.A. por importe de 97.500 miles de pesetas y la devolución de parte de la prima de emisión en Pegesa, S.A. por importe de 250.000 miles de pesetas.

Participación en Empresas Asociadas	En Miles de Pesetas	
	Coste	Provisión
Saldo Inicial	5.788.486	(159.427)
Adquisiciones o Dotaciones	651.000	(5.213)
Ventas o Retiros	(168.114)	-
Trasposos	(2.953.381)	-
Saldo Final	3.317.991	(164.640)

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 1997, se han llevado a cabo adquisiciones de capital en las sociedades promotoras Espacios del Norte, S.A., Promoces, S.A., Gestión de Suelo de Alicante, S.A., Residencial O'Donell, S.A., Tricéfalo, S.A. y Promociones Residenciales Sofetral, S.A. por importe total de 651.000 miles de pesetas.

En cuanto a las desinversiones en cartera en el ejercicio 1997, se ha procedido a la devolución de capital de Inmoeris, Sociedad Inmobiliaria, S.A. (Portugal) por importe de 168.114 miles de pesetas.

Durante el presente ejercicio 1997, se ha llevado a cabo una reestructuración en las cuentas que forman el Inmovilizado financiero por lo que se han traspasando básicamente a la rúbrica de "Otras Participaciones financieras" participaciones en el capital de otras sociedades no consideradas del grupo y asociadas por importe de 2.887.135 miles de pesetas.

Otras Participaciones Financieras	En Miles de Pesetas	
	Coste	Provisión
Saldo Inicial	-	-
Adquisiciones o Dotaciones	202.742	(242)
Trasposos	2.887.135	-
Saldo Final	3.089.877	(242)

Las adquisiciones más relevantes habidas en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 1997, ha sido la compra de acciones de la sociedad El Encinar de los Reyes, S.A. por importe de 201.367 miles de pesetas.

Las fianzas constituidas a largo plazo del balance de situación adjunto cuyo saldo al 31 de diciembre de 1997 asciende a 637.538 miles de pesetas, representan los importes entregados por los arrendatarios en concepto de garantía que Metrovacesa deposita en el Instituto Nacional de la Vivienda de cada localidad.

De acuerdo con las disposiciones legales vigentes, METROVACESA ha formulado las cuentas anuales consolidadas en el ejercicio 1997.

Las sociedades del grupo y asociadas, y la información relacionada con las mismas al 31 de diciembre de 1997, son las siguientes:

EMPRESAS DEL GRUPO, ASOCIADAS Y OTRAS

MILES DE PESETAS

SOCIEDAD	EMPLAZAMIENTO	ACTIVIDAD	% PARTICIPACION		Valor en libros COSTE BRUTO (P. Directa)	Información Financiera		
			Directa	Indirecta		CAPITAL	RESERVAS	RESULTADOS
ALEMPRE, S.A.	GUADALAJARA	ALQUILER INDUSTRIAL	47,64	21,32	162.000	340.000	14.485	109.310
BBV SAN IGNACIO, S.A.	BILBAO	CONST., VENTA/ALQUIL.	25,00	-	200.000	107.200	659.093	(34.592)
BBV URDANUBIA, S.A.	IRUIN	CONST., VENTA/ALQUIL.	25,00	-	273.187	200.000	860.818	(67.892)
CENTROS COMERCIALES METROPOLITANOS, S.A.	MADRID	CENTRO COMERCIAL	99,99	0,01	9.998	10.000	14.644	36.203
DESARROLLO COMERCIAL DE LLEIDA, S.A.	LERIDA	CENTRO COMERCIAL	98,92	-	460.050	465.000	(16.603)	0
DESARROLLO COMERCIAL URBANO DE CANARIAS, S.A.	LAS PALMAS	CENTRO COMERCIAL	100,00	-	49.218	10.200	86	119.324
DURBASKO, S.A.	BILBAO	CONST., VENTA/ALQUIL.	50,00	25,00	50.000	100.000	0	0
EL ENCARINAR DE LOS REYES, S.A. (3)	MADRID	CONST., VENTA/ALQUIL.	13,28	-	3.054.795	3.195.338	0	0
ESPACIOS DEL NORTE, S.A.	VALENCIA	CONSTRUC. Y VENTA	30,74	-	36.200	116.000	0	0
EXPLOTACIONES URBANAS ESPAÑOLAS, S.A.	MADRID	HOTELERA	100,00	0,01	298.158	57.130	231.279	99.166
FONFIR I, S.A.	MADRID	CONSTRUC. Y VENTA	50,00	-	1.951.074	3.832.190	(15.148)	(61.980)
GESTION DEL SUELO DE ALICANTE, S.A.	ALICANTE	CONSTRUC. Y VENTA	51,00	-	250.000	200.000	70.069	0
IMOCRIS, SOCIEDADE INMOBILIARIA, S.A. (1)	LISBOA	CONSTRUC. Y VENTA	34,00	-	639.138	1.939.600	(54.001)	35.326
IMPROMO, S.L.	MADRID	CONSTRUC. Y VENTA	47,99	-	120.000	250.000	25.427	92.345
INMOBILIARIA DAS AVENIDAS NOVAS, S.A. (1)	OPORTO	CONSTRUC. Y VENTA	50,00	-	1.372.511	2.821.260	(34.356)	(7.688)
INMOBILIARIA DUQUE DE AVILA, S.A. (1)	LISBOA	CONSTRUC. Y VENTA	50,00	-	960.422	1.919.820	(21.270)	(838.610)
INMOBILIARIA FONTES PICOGAS, S.A. (1)	LISBOA	CONSTRUC. Y VENTA	60,00	-	1.605.639	2.479.080	(324)	2.863
INMOBILIARIA POZAS, S.L.	MADRID	ALQUILER	-	100,00	0	2.500	3.708	474
IRUNESA DE PARQUES COMERCIALES, S.A.	NAVARRA	CENTRO COMERCIAL	90,00	-	180.013	200.000	(289)	(183.833)
METROFES, S.A.	MADRID	CONSTRUC. Y VENTA	15,00	-	4.625	30.000	0	0
METROFISA PARK, S.A.	MADRID	CONSTRUC. Y VENTA	50,01	6,25	150.001	300.000	(1.404)	(6.691)
METROFISA, S.A.	MADRID	ALQUILER INDUSTRIAL	50,00	-	225.000	450.000	78.222	51.588
METROVACESA DE APARCAMIENTOS, S.A.	MADRID	APARCAMIENTOS	50,00	-	150.001	300.000	(8.614)	57.256
METROPARK DE APARCAMIENTOS, S.A.	VALENCIA	APARCAMIENTOS	55,00	-	357.500	650.000	(27.981)	48.950
METROPOLITANA GESTION 2, S.L.	MADRID	CONST., VENTA/ALQUIL.	99,99	0,01	5.115.022	7.425.559	1.164.808	678.847
METROPRICE, S.A.	MADRID	CENTRO COMERCIAL	99,05	0,95	8.791.471	7.688.836	725.516	372.190
METROSERVICE, S.A.	MADRID	GESTION INMUEBLES	99,99	0,01	9.998	10.000	8.410	15.952
METROVACESA DE PARQUES RESIDENCIALES, S.A.	MADRID	CONSTRUC. Y VENTA	99,98	0,02	9.998	100.000	(55)	(804)
METROVACESA RESIDENCIAL, S.A.	MADRID	CONSTRUC. Y VENTA	75,00	-	750.016	1.000.000	7.246	18.556
NUJEVOS ESPACIOS INDUSTRIALES, S.A. (NEISA)	MADRID	SUELO INDUSTRIAL	25,00	-	745.891	2.107.395	429.082	265.704
PARQUES EMPRESARIALES GRAN EUROPA, S.A.	GUADALAJARA	SUELO INDUSTRIAL	50,00	-	1.087.524	825.000	1.487.408	113.377
PROMOCES, S.A.	MADRID	CONSTRUC. Y VENTA	18,18	-	119.000	385.000	0	0
PROMOCIONES RESIDENCIALES SOFETRAL, S.A.	MADRID	CONSTRUC. Y VENTA	30,00	-	30.000	100.000	0	0
PROMOTORA METROVACESA, S.L.	MADRID	CONSTRUC. Y VENTA	-	50,00	0	2.828.454	2.306	2.733
P.A.E. NEINCA UNO, S.A.	MADRID	SUELO INDUSTRIAL	30,00	-	157.375	510.000	(2.760)	19.674
RESIDENCIAL O'DONNELL, S.A.	MADRID	CONSTRUC. Y VENTA	25,00	-	200.000	800.000	0	0
TERANUM, S.L.	BARCELONA	CONSTRUC. Y VENTA	25,00	-	149.999	334.000	(3.309)	(869)
TRICEFALO, S.A.	MADRID	CONSTRUC. Y VENTA	30,00	-	30.000	100.000	0	0
VALDEVIVAR, S.A.	LONDRES	ALQUILER	45,00	-	367.400	760.000	(11.666)	215.225
GESTION DE ACTIVOS INMOBILIARIOS SGIIC, S.A.	MADRID	GESTION DE FONDOS	49,00	1,00	34.300	70.000	(20.257)	2.191
OTRAS PARTICIPACIONES MINORITARIAS (2)					30.457	160.000		
TOTAL					30.187.781	45.173.562	5.564.575	1.154.276

(1) Inversiones realizadas en escudos portugueses convertidas a pesetas.

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

(3) 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							OTROS	OTROS
	DEUDORES	ACREEDORES	DIVIDENDOS	ALQUILERES	INGRESOS FINANCIEROS	INGRESOS FINANCIEROS	INGRESOS FINANCIEROS	INGRESOS FINANCIEROS	INGRESOS FINANCIEROS	GASTOS	GASTOS
ALEMPRE, S.A.	-	-	52.178	-	-	-	-	-	-	-	-
CENTROS COMERCIALES METROPOLITANOS, S.A.	109	-	10.000	12.528	-	-	-	1.800	-	-	-
DESARROLLO COMERCIAL URBANO DE CANARIAS, S.A.	450	-	-	-	-	-	-	1.800	-	-	-
EL ENCINAR DE LOS REYES, S.A.	25.454	-	-	-	8.691	-	-	30.117	-	-	10.825
EXPLOTACIONES URBANAS ESPAÑOLAS, S.A.	-	-	50.000	1.686	-	-	-	-	-	-	-
FONFIR, S.A.	5.345	-	-	-	-	-	-	50.820	-	-	236
METROFISA, S.A.	-	-	7.875	-	-	-	-	-	-	-	-
METROPOLITANA DE PARQUES RESIDENCIALES, S.A.	533	-	-	-	11.953	-	-	-	-	-	6
METROPOLITANA GESTION 2, S.A.	4.500	-	-	2.285	102.622	-	-	11.982	43.115	-	74
METROCES, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	220	-	-	-
METROPRICE, S.A.	21.071	586.639	-	-	40.604	-	-	5.850	-	-	1
METROSERVICE, S.A.	31	-	17.000	-	-	-	-	-	-	-	1
METROVACESA DE APARCAMIENTOS, S.A.	249	37.500	-	4.861	-	-	-	2.400	-	-	4.726
METROVACESA RESIDENCIAL S.A.	99.294	-	-	-	-	-	-	43.170	10.422	-	3.811
NIUEVOS ESPACIOS INDUSTRIALES, S.A.	-	-	60.589	-	-	-	-	-	-	-	-
PROMOTORA METROVACESA, S.A.	4.350	-	-	-	-	-	-	45.000	13.778	-	2.059
TOTAL	161.386	624.139 (1)	197.637	21.360	163.870	193.159	67.315	21.739	67.315	21.739	21.739

(1) Desembolsos pendientes sobre acciones.

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	Rescisión Contratos	Seguros Diferidos	Precomer- cialización	Total
Saldo Inicial	12.562	-	704	33.189	46.455
Adiciones	-	13.000	-	32.614	45.614
Amortización	(7.934)	(1.084)	(290)	(7.355)	(16.663)
Saldo Final	4.628	11.916	414	58.448	75.406

10. EXISTENCIAS

La composición de las existencias de la Sociedad al 31 de diciembre de 1997 es la siguiente:

En Miles de Pesetas		
	Coste	Provisión
Edificios en Curso :		
San Cugat (fases II y III - Barcelona)	530.867	-
Anticipos a Proveedores	16.093	-
Combustibles	15.135	-
Edificios Terminados :		
Viviendas Conde Orgaz	88.411	24.016
Viviendas Ecuador (Barcelona)	198.346	94.307
Viviendas San Cugat I (Barcelona)	48.227	-
Total	897.079	118.323

A 31 de diciembre de 1997, la promoción de viviendas de San Cugat (fase I) de Barcelona, se halla terminada y vendida en un 90%, las fases II y III, comenzadas durante el ejercicio 1997, mantienen un grado de avance estimado de un 25%.

Los compromisos firmes de venta más las reservas con entrega de cantidad que mantenía la Sociedad en relación con sus existencias al 31 de diciembre de 1997, ascendían a 812.000 miles de pesetas, correspondiendo básicamente a la promoción de San Cugat de Barcelona. El importe anticipado en efectivo o en efectos a cobrar se contabiliza en el capítulo "Anticipos de Clientes" del pasivo del balance de situación adjunto.

En el ejercicio de 1997, se han capitalizado en esta rúbrica gastos financieros por importe de 58.117 miles de pesetas.

El movimiento habido durante el presente ejercicio en el epígrafe "Existencias" ha sido el siguiente :

Uso Residencial	Miles de Pesetas			
	Edificios en Curso	Edificios Terminados	Otros	Total
Saldo Inicial	1.019.391	606.255	549.050	2.174.696
Adiciones	761.477	7.914	-	769.391
Ventas o Retiros	-	(1.691.691)	(517.821)	(2.209.512)
Trasposos	(1.250.001)	1.412.505	-	162.504
Saldo Final	530.867	334.983	31.229	897.079

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 1.997, se han materializado inversiones en edificios en curso por importe de 761.477 miles de pesetas, correspondiente a la promoción de viviendas fases II y III de San Cugat en Barcelona. La desinversión por las ventas realizadas durante el mismo periodo ascendieron a 1.691.691 miles de pesetas básicamente en la fase I de la promoción de San Cugat en Barcelona.

11. CLIENTES

El saldo de "Clientes por ventas" a 31 de diciembre de 1997 recoge los importes pendientes de cobro por las ventas realizadas, de acuerdo con el siguiente detalle:

	En Miles de Pesetas
Promoción	
Lope de Vega	167.887
Julián Romea	34.968
Beatriz de Bobadilla	26.000
San Cugat (1ª Fase)	1.219.295
Conde Orgaz	33.910
Ecuador	6.020
Otros	45.810
Total	1.533.890

12. FONDOS PROPIOS

El movimiento habido en el epígrafe de "Fondos propios" durante el ejercicio 1997 se detalla a continuación:

(Miles de pesetas)

	Capital suscrito	Prima de emisión	Reserva de revalorización	Reserva legal	Otras reservas	Dividendo a cuenta	Resultados ejercicios anteriores	Resultados ejercicio	Dividendo complementario y otros
Saldos a 1 de enero de 1.997	11.236.740	33.709.215	1.086.509	2.247.348	20.202.536	(1.236.041)	3.327	3.365.705	-
Ampliación de Capital	561.837	(561.837)							
Distribución de beneficios					690.000	1.236.041		(690.000) (2.629.398) (44.947)	1.399.356 44.947
Otras Reservas									
Dividendo Bruto									
Prima de Asistencia a Junta									
Remanente							1.360	(1.360)	
Dividendo a cuenta entregado						(1.297.843)			
Resultados del ejercicio								3.917.250	
Saldos a 31 de diciembre de 1997	11.798.577	33.147.378	1.086.509	2.247.348	20.892.536	(1.297.843)	4.687	3.917.250	-

Capital Suscrito

El capital suscrito está representado por 23.597.154 acciones ordinarias al portador, de 500 pesetas de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas y de iguales derechos.

Con fecha 26 de Julio de 1.997 se procedió a efectuar una ampliación de capital social en 561.837 miles de pesetas, mediante la puesta en circulación de 1.123.674 nuevas acciones, en la proporción de 1 nueva por cada 20 antiguas, totalmente liberadas con cargo a Reservas por Prima de Emisión, de 500 pesetas de valor nominal, con los mismos derechos políticos que las antiguas a partir de esa fecha y con derecho a participar en los beneficios sociales obtenidos a partir del 1 de enero de 1997, según acuerdo de la reunión del consejo de administración de 22 de Julio de 1.997.

Al 31 de diciembre de 1997, estaban admitidas a cotización en las Bolsas españolas la totalidad de las acciones de la Sociedad, habiendo sido admitidas a cotización las nuevas acciones con fecha 10 de octubre de 1997, no existiendo ninguna restricción estatutaria a la libre transmisibilidad de las mismas.

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 1997 asciende al 16,2 %.

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 constituir la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social.

Al 31 de diciembre de 1997, la cuenta de reserva legal presenta un saldo de 2.247.348 miles de pesetas. Debido a la ampliación de capital de fecha 29 de Julio de 1997 dicha cuenta representa el 19,05% del capital social, por lo que se destinarán 112.367 miles de pesetas con cargo a los beneficios del ejercicio 1997 para completar el porcentaje legal del 20%.

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 18 de noviembre de 1997, aprobó para el 3 de enero de 1998, el pago de un dividendo a cuenta del beneficio del ejercicio 1997, de 55 pesetas por acción a la totalidad de las acciones que componen el capital de la Sociedad, es decir, 1.297.843 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 de liquidez, 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 1997 de 2.026.364 miles de pesetas.

13. PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS

El movimiento habido durante el ejercicio 1997 en dicho epígrafe ha sido el siguiente:

	En Miles de Pesetas		
	Responsabilidades	Otras	Total
Saldo Inicial	2.159.941	389.285	2.549.226
Dotaciones	475.567	200.485	676.052
Bajas	(346.872)	(36.235)	(383.107)
Total	2.288.636	553.535	2.842.171

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. La sociedad registra el gasto correspondiente a determinados riesgos en cuentas de gasto por su naturaleza.

Los Administradores de la Sociedad consideran que las provisiones constituidas son suficientes para hacer frente a las liquidaciones definitivas que, en su caso, pudieran surgir 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 1997, 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	3.825.730	7.000.000	16.12.2001
Banco Bilbao Vizcaya	1.744.374	2.430.671	26.06.2019
Banco Hipotecario	788.798	1.000.000	10.07.2002
Banco Hipotecario	-	1.234.000	11.03.2010
Banco del Comercio	1.325.706	2.000.000	10.12.2001
Banco Exterior	1.300.203	2.000.000	25.11.2002
Banco Guipuzcoano	-	500.000	15.05.1998
Banco Guipuzcoano	395.371	1.000.000	15.05.2000
Banesto	127.165	1.000.000	29.10.1998
Caixa Galicia	28.231	1.000.000	30.11.2001
Caja Madrid	88.995	1.000.000	21.11.2002
Banco de Sabadell	173.138	500.000	17.02.2002
Deutsche Bank	2.758	10.000	28.10.1999
Total	9.800.469	20.674.671	

Del citado importe 9.673.304 miles de pesetas corresponden al largo plazo y 127.165 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 más un diferencial, básicamente el 0,15 %. El importe de los intereses devengados al 31 de diciembre de 1997 y pendientes de pago a dicha fecha ascienden a 73.021 miles de pesetas.

Al 31 de diciembre de 1997, existían créditos con garantía hipotecaria con un límite de 3.664.671 miles de pesetas y un importe dispuesto de 1.744.374 miles de pesetas.

El coste financiero durante el ejercicio 1997 por este concepto ascendió a 514.012 miles de pesetas, y se encuentra registrado en el epígrafe "Gastos financieros y asimilados" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Con objeto de eliminar incertidumbres sobre el comportamiento y evolución futura de los tipos de interés, y de acuerdo con el carácter patrimonialista de la Sociedad, a finales del ejercicio 1997 se han contratado determinadas operaciones de cobertura de riesgo del tipo de interés (Interest Rate Swap). Mediante estas operaciones la Sociedad ha intercambiado cotizaciones de tipo de interés variable por cotizaciones fijas durante la vida de las mismas, en base a los endeudamientos estimados. El desglose de estas operaciones en base a los importes nominales y plazos es el siguiente :

En Miles de Pesetas					
Tipo de Operación	1997	1998	1999	2.000	2001
Cobertura a 5 años	4.000.000	6.000.000	9.500.000	11.000.000	11.000.000
Cobertura a 2 años	2.400.000	4.400.000	-	-	-
Total	6.400.000	10.400.000	9.500.000	11.000.000	11.000.000

Los tipos de interés fijos que se desprenden de estas operaciones se sitúan entre un máximo del 5,66% y un mínimo del 4,89%. El gasto financiero neto procedente de estas operaciones y registrado al cierre del ejercicio 1997 asciende a 404 miles de pesetas.

15. 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 : $(\text{Míbor} + 0,15) \times 1,013889$. 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 1997 por este concepto ascendió a 243.330 miles de pesetas, y se encuentra registrado en el epígrafe "Gastos financieros y asimilados" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

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 1997 asciende a 755.892 miles de pesetas.

16. OTROS ACREEDORES

El saldo del epígrafe "Otras deudas no comerciales" - "Otros acreedores" del pasivo del balance de situación al 31 de diciembre de 1997, incluye 1.322.974 miles de pesetas en concepto de Acreedores por dividendos activos, y el resto básicamente, corresponde a proveedores de inmovilizado material.

17. ADMINISTRACIONES PUBLICAS Y SITUACION FISCAL

La composición de los capítulos "Administraciones públicas" del balance de situación adjunto a 31 de diciembre de 1997 es la siguiente:

	En Miles de Pesetas	
	Saldos Deudores	Saldos Acreedores
Impuesto sobre el Valor Añadido	536.709	2.497
Impuesto sobre Rendimientos del Capital	634	
Impuesto sobre Beneficios Anticipados	491.897	
Impuesto sobre Beneficios	26.959	
Tesorería de la Seguridad Social	468	16.781
Retenciones a cuenta IRPF		50.699
Impuesto sobre Beneficios año 1988		138.238
Impuesto sobre Beneficios Diferidos		57.348
Totales	1.056.667	265.563

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 1997, 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)			5.471.455
Diferencias Permanentes	21.248	(291.179)	
Diferencias Temporales con origen en el ejercicio	138.885	(2.915.694)	
Base Imponible (resultado fiscal)			2.424.715

De entre las diferencias permanentes de carácter negativo de la base imponible, destaca por su cuantía, la derivada de la corrección monetaria establecida en el apartado 11 del artículo 15 de la Ley 43/1995, de 27 de diciembre reguladora del impuesto sobre sociedades y aplicada a las transmisiones realizadas en el ejercicio de bienes inmuebles pertenecientes al inmovilizado material de la Sociedad. El importe de esta corrección monetaria asciende a 288.406 miles de pesetas.

De entre las disminuciones en la base imponible que constituyen diferencias temporales con origen en el ejercicio, destaca la derivada del diferimiento por reinversión, aplicado a las rentas obtenidas en las operaciones de transmisión de bienes indicados en el párrafo anterior, una vez minoradas dichas rentas en el importe de la corrección monetaria. Esto supuso una disminución de la base imponible del impuesto por importes de 1.892.289 y 2.457.559 miles de pesetas, respectivamente para 1996 y 1997. Por este motivo, se han generado compromisos de reinversión pendientes de materializar por importes de 3.641.111 miles de pesetas, que se cumplirán con los planes de inversión previstos para los próximos ejercicios.

El impuesto sobre beneficios diferido derivado de esta diferencia temporal estimado en 662.301 y 860.146 miles de pesetas, al tipo impositivo actual del 35%, constituye una deuda a largo plazo que deberá ser satisfecha a la Administración Tributaria por partes iguales en plazo no inferior a 50 años si los compromisos de reinversión se materializan, en la adquisición de edificios - excluido suelo - como viene siendo habitual en la sociedad. Dicho importe se encuentra contabilizado en el capítulo de "Impuesto Diferido a Largo Plazo" del pasivo del balance de situación adjunto.

También se incluye el exceso de amortización fiscal por importe de 36.734 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 artículo 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 estos conceptos, suman un total de 271.154 miles de pesetas.

Durante el ejercicio 1997, se ha producido la materialización contable de compromisos de inversión derivados de la exención por reinversión procedente de ejercicios anteriores por importe de 1.676.030 miles de pesetas. Al 31 de diciembre de 1997 restan compromisos de reinversión por importe de 5.756.433 miles de pesetas, que se realizarán con la actividad normal de la Sociedad.

18. GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS Y OTROS PASIVOS CONTINGENTES.

A 31 de diciembre de 1997, 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	304.643
- Impuestos y Tributos sobre construcciones y Tasas diversas	2.292.810
Por Obligaciones pendientes en :	
- Ventas y Compras de Terrenos	1.785.946
- Urbanización de Obras y Otros	115.930
Por Garantías a empresas del grupo :	
- Préstamos y Créditos	13.654.233
- Otras Garantías	486.045
Total	18.639.607

19. COMPRAS, GASTOS E INGRESOS

El desglose del capítulo de "Aprovisionamientos" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 1997 adjunta, es el siguiente :

	En Miles de Pesetas		
	Compras	Variación Existencias	Total
Consumo de Edificios Adquiridos, Terrenos y Solares	705.555	-	705.555
Consumos de Otros Aprovisionamientos	3.760.375	175.627	3.936.002
Total	4.465.930	175.627	4.641.557

20. IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS

El importe neto de la cifra de negocios durante el ejercicio 1997 tanto en alquileres como en las ventas de inmuebles y promociones inmobiliarias, se ha obtenido básicamente en las provincias de Madrid y Barcelona.

El desglose es el siguiente :

	<u>En Miles de Pesetas</u>
Ventas de Inmuebles de Uso Residencial	1.888.385
Alquileres	6.366.053
Prestación de Servicios	295.668
Total	8.550.106

Para una interpretación adecuada de la actividad ordinaria de la Sociedad durante el ejercicio 1997, a esta cifra hay que añadirle las ventas de inmuebles arrendados por importe de 3.480.068 miles de pesetas, cuyo margen neto de 2.625.947 miles de pesetas se encuentra recogido en el epígrafe "Beneficios procedentes del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

21. PERSONAL

El número medio de personas empleadas en el curso del ejercicio 1997 distribuido por categorías fue el siguiente:

Categoría Profesional	Nº Medio de Empleados
Dirección General	6
Dirección	13
Jefes y Técnicos	24
Administrativos y Comerciales	48
Oficios varios y Subalternos	50
Total	141

El importe correspondiente a los gastos de personal del ejercicio 1997, se detalla a continuación :

	En Miles de Pesetas
Concepto	
Sueldos, Salarios y asimilados	796.057
Seguridad Social	143.848
Total	939.905

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 1997 por los miembros del órgano de administración, ascendió a 147.833 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 26 de Marzo de 1998, aprobó el pago de una prima de asistencia a la Junta General de 2 pesetas por acción.

También se ha acordado cancelar anticipadamente en Junio de 1998, la emisión de obligaciones de Junio de 1993, según las condiciones descritas en la nota 15...

Con fecha 30 de Enero de 1998, se ha procedido a la enajenación de la participación que la sociedad tenía en la filial Metrofisa Park, S.A.

24. CUADRO DE FINANCIACION

RECURSOS PROCEDENTES DE LAS OPERACIONES

	Miles de Pesetas	
	1997	1996
BENEFICIO DEL EJERCICIO	3.917.250	3.365.705
Dotaciones a la Amortización del Inmovilizado	1.432.261	1.326.288
Variación de las Provisiones de Inmovilizado Financiero	53.915	393.728
Variación de la Provisión para Riesgos y Gastos	(47.811)	141.446
Beneficio en Ventas de Inmovilizado Financiero	(26.844)	-
Total	5.328.771	5.227.167

VARIACION DEL CAPITAL CIRCULANTE

	Miles de Pesetas			
	Aumentos		Disminuciones	
	1997	1996	1997	1996
Existencias	-	161.682	1.295.726	-
Deudores	130.700	-	-	428.997
Acreedores	705.875	-	-	2.337.143
Inversiones Financieras Temporales	86.379	80.427	-	-
Tesorería	-	-	163.966	41.096
Provisión Operaciones Tráfico	-	15.454	34.149	-
Ajustes por Periodificación	-	10.977	10.587	-
Variación del Capital Circulante	922.954	268.540	1.504.428	2.807.236
Total	1.504.428	2.807.236	1.504.428	2.807.236

CUADRO DE FINANCIACION DE LOS EJERCICIOS 1997 Y 1996 -- (METROVACESA)

	Miles de Pesetas		Miles de Pesetas	
	Ejercicio 1997	Ejercicio 1996	Ejercicio 1997	Ejercicio 1996
APLICACIONES			ORIGENES	
Gastos de Establecimiento y a distribuir en varios ejercicios	55.077	35.560	Procedentes de las Operaciones	5.328.771
Adquisición del Inmovilizado :			Deudas a Largo Plazo :	
Inmovilizaciones Inmateriales	52.639	23.380	Empréstitos y otros Pasivos análogos	5.748.963
Inmovilizaciones Materiales	8.787.506	6.000.015	De Proveedores de Inmovilizado/Otros	1.023.161
Inmovilizaciones Financieras :			Enajenación de Inmovilizado :	
Empresas del Grupo	1.234.250	2.330.544	Inmovilizaciones Materiales	1.360.844
Empresas Asociadas	651.000	97.836	Inmovilizaciones Financieras :	
Otras Participaciones e Inversiones Financieras	317.671	46.163	Empresas del Grupo	394.579
Dividendos :			Empresas Asociadas	168.114
A cuenta	1.297.843	1.236.041	Otras Participaciones e Inversiones Financieras	39.468
Complementario año anterior	1.393.356	1.280.989	Provisiones para Riesgos y gastos	340.756
Prima de Junta	44.947	44.947		
Cancelación o traspaso a Corto de deuda a Largo :	1.151.841	-		
TOTAL APLICACIONES	14.986.130	11.095.474	TOTAL ORIGENES	14.404.656
Aumento del Capital Circulante			Disminución del Capital Circulante	581.474
TOTAL	14.986.130	11.095.474	TOTAL	14.986.130
				11.095.474

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

INFORME DE GESTION 1997

Presentación :

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

Actividad desarrollada en el ejercicio :

El beneficio bruto de Metrovacesa, S.A. asciende a 5.471 millones de pesetas. lo que supone un incremento del 21,8% respecto a la cifra del año anterior, si bien, tal como indicábamos en los informes de ejercicios anteriores, la diversificación de negocio acometida en los últimos años se está canalizando principalmente y cada vez más a través de sociedades filiales.

Así mismo, el beneficio neto que ascendió a 3.917 millones de pesetas representa un incremento del 16,4%, respecto de los 3.366 millones obtenidos en el ejercicio 1996. Si descontamos el efecto del impuesto diferido en la contabilización del gasto del impuesto de Sociedades según la Ley 43/95 de 27 de diciembre de 1995, el incremento hubiera sido del 18,1%. Dicha ley supuso un cambio en la contabilización del impuesto sobre sociedades mediante el cual el beneficio por la venta de inmovilizado dejaba de estar exento y su pago resultaba diferido en partes iguales a lo largo de la vida útil del bien en que las plusvalías eran reinvertidas. En el caso de Metrovacesa, la deuda con la Administración Tributaria es satisfecha en partes iguales en un plazo no inferior a 50 años, dado que los compromisos de reinversión de las plusvalías señaladas son habitualmente materializadas en la adquisición de inmuebles para arrendamiento (excluyéndose el coste correspondiente al suelo).

El diferimiento del gasto en el impuesto, que no implica salida efectiva de flujos de caja, sino tan solo una contabilización de gasto mayor, ha tenido un efecto para al ejercicio 1997, de 860 millones de pesetas.

El volumen de ingresos ha sido de 12.879 millones de pesetas incluyendo las ventas de inmuebles en explotación. De dicha cifra 6.366 millones, corresponden a ingresos por alquileres, lo que representa un incremento del 9,3% frente a los 5.825 millones obtenidos en 1996, el resto corresponde a ventas y servicios. Dichos ingresos recurrentes cubren el 187% de los gastos reales 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 2.626 millones de pesetas. Asimismo, y en aras de potenciar el carácter patrimonialista que define la sociedad, se ha adquirido un edificio terminado para el alquiler de oficinas con 15.191 m², por importe de 3.475 millones de pesetas y se han realizado inversiones en nuevos edificios (Valdebernardo, Pavones y Alcorcón en Madrid y Benta Berri en San Sebastian) y remodelación de antiguos para alquilar, básicamente en oficinas y viviendas, por importe de más de 3.500 millones de pesetas.

Metrovacesa en 1997 ha continuado el período de reorganización y cambios de estrategia comenzado en ejercicios anteriores. Se ha seguido potenciando la compra de suelo y la promoción de una manera decidida en ubicaciones con mayores expectativas de desarrollo inmobiliario en el ámbito de todo el territorio nacional, durante el año 1997 se han adquirido solares en Parc Central y San Andreu en Barcelona y Barajas en Madrid. La reserva de suelo edificable al finalizar 1997 ascendía a más de 280.000 m², de los cuales más de 239.000 sobre rasante y las ventas de nuevas promociones se han situado en 1.888 millones de pesetas, básicamente del edificio de San Cugat en Barcelona, respecto a los 1.713 millones de pesetas obtenidos durante el ejercicio 1996. Los compromisos firmes de ventas para las nuevas promociones que el grado de realización de las obras, no ha permitido su contabilización en el ejercicio, ascienden a 812 millones de pesetas. El índice de comercialización alcanzado durante el ejercicio ha confirmado y en algunos casos superado, las mejores previsiones establecidas en el momento de la puesta en marcha de cada proyecto. Estos datos confirman los aciertos en la elección de las ubicaciones así como en la gestión de éste área de negocio, a la cual han ayudado en buena parte, las actuales condiciones económicas generales y las particulares del sector inmobiliario.

En el capítulo de inversiones y aprovechamiento de oportunidades, Metrovacesa ha realizado inversiones que superan los 11.000 millones de pesetas, de ellas, aproximadamente el 20% 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 75% del total pasivo y al 79% del activo fijo. El importe de los mismos a 31 de diciembre de 1997, se incremento hasta los 71.796 millones de pesetas. Las cifras de capital y reservas ascendieron a 11.799 y 57.378 millones de pesetas, respectivamente.

Con fecha 26 Julio de 1997, se procedió a efectuar una ampliación de capital social de 561.837 miles de pesetas, mediante la puesta en circulación de 1.123.674 acciones nuevas, en la proporción de 1 nueva por cada 20 antiguas, totalmente liberadas con cargo a Reservas por Prima de Emisión, de 500 pesetas de valor nominal, con los mismos derechos políticos que las antiguas a partir de esa fecha y con derecho a participar en los beneficios sociales obtenidos a partir del 1 de Enero de 1997, según acuerdo del consejo de administración de 22 de Julio de 1997.

El inmovilizado, incluidos los gastos a distribuir en varios ejercicios, al finalizar el ejercicio de 1997, ascendía a 90.599 millones de pesetas, lo que supone un incremento neto de 7.680 millones respecto al cierre del ejercicio precedente.

Durante el ejercicio 1997, se ha procedido a la contratación de determinadas operaciones de cobertura de riesgo del tipo de interés (Interest Rate Swap), con el objeto de eliminar las incertidumbres sobre el comportamiento y evolución futura de los mismos, teniendo en cuenta el carácter patrimonialista de la sociedad. Mediante estas operaciones se han intercambiado cotizaciones de tipo de interés variable por cotizaciones fijas durante la vida de las mismas, en base a los endeudamientos estimados.

Evolución previsible :

En los próximos años, Metrovacesa continuara su expansión en la actividad del alquiler, sus rentas crecerán progresivamente, sobre todo por los incrementos significativos en el precio de los alquileres y por la puesta en marcha de nuevas superficies que en la actualidad se encuentran en proceso de construcción, y otras ya programadas como el Campo de las Naciones en Madrid, a medida que vayan entrando en explotación. El resto de la actividad inmobiliaria, sobre todo el área 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 de gestión 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 1997, el día 26 de Marzo de 1998, no habiéndose producido ningún hecho relevante digno de mención entre ambas fechas, además de los ya señalados en la nota 23 de la memoria adjunta.

Al cierre del ejercicio de 1997, Metrovacesa no tenía acciones propias en cartera.

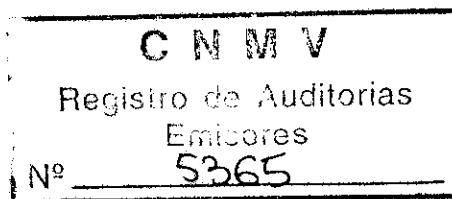
17 ABR. 1998

REGISTRO DE ENTRADA

1998

16100

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 1997, 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 1997, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 1997. Con fecha 17 de marzo de 1997 emitimos nuestro informe de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 1996, en el que expresamos una opinión favorable.
3. En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 1997 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 1997 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.

BDO Audiberia Auditores, S.L., Reg. Merc. Madrid, Tomo 2100, Libro 0, Folio 85, Sección 8, Hoja M-37.241, Inscripción 6. Domicilio Social: Juan Bravo, 3 b - 28006 Madrid, Código de Identificación Fiscal B-28746964 INSC. (Nº 80.677) EN EL REGISTRO OFICIAL DE AUDITORES DE CUENTAS (R.O.A.C.) INSCRITA EN EL INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

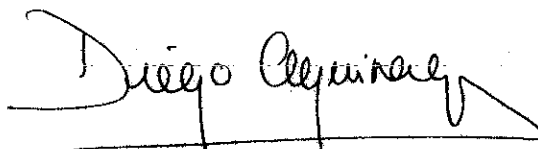
4. El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 1997 contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad Dominante consideran oportunas sobre la situación del Grupo, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 1997. 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.

BDO Audiberia



Alfonso Osorio Iturmendi

ARTHUR ANDERSEN



Diego Aguinaga Churruga

27 de marzo de 1998



INMOBILIARIA METROPOLITANA VASCO CENTRAL, S. A. (METROVÁ.CESA) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES (GRUPO METROVACESA)
BALANCES DE SITUACION A 31 DE DICIEMBRE DE 1997 Y 1996
(EN MILES DE PESETAS) Notas 1 a 4

ACTIVO	1.997	1.996	PASIVO	1.997	1.996
INMOVILIZADO	96.140.936	83.208.744	FONDOS PROPIOS (NOTA 13)	75.366.445	73.135.411
- Participaciones Puestas en Equivalencia	425.285	545.198	Capital Suscrito	11.798.577	11.236.740
- Terrenos e Inmuebles para Arrendamiento	732.780	926.825	Prima de Emisión	33.147.378	33.709.215
- Otras instalaciones y Mobiliario	86.318.781	75.131.750	Reserva de Revalorización	1.086.509	1.086.509
- Inmovilizado Material en Curso	77.341.538	78.954.878	Reserva Legal	2.247.348	2.247.348
- Otro Inmovilizado	453.832	742.530	Otras Reservas de la Sociedad Dominante	20.897.223	20.205.862
- Anulaciones y Provisiones	17.225.982	2.621.121	Reservas de Sociedades por Integración Global o Proporcional	2.060.162	772.553
	485.596	333.162	Reservas de Sociedades Puestas en Equivalencia	145.328	72.526
	(9.188.177)	(7.519.941)	Diferencias de Conversión	281.511	327.717
			Beneficios Attribuíbles a la Sociedad Dominante	5.000.252	4.712.962
			Dividendo a Cuenta Entregado	(1.297.843)	(1.236.041)
INMOVILIZACIONES FINANCIERAS (NOTA 9)	8.664.100	6.604.971			
- Participaciones Puestas en Equivalencia	2.803.567	2.727.336	SOCIOS EXTERNOS (NOTA 14)	805.380	705.080
- Cartera de Valores a Largo Plazo	4.366.840	3.030.400			
- Fianzas Constituídas a Largo Plazo	1.482.783	855.125	INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	181.138	510
- Provisiones	(10.890)	(10.890)			
GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS (NOTA 10)	311.721	426.331	PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS (NOTA 15)	3.937.561	3.927.741
ACTIVO CIRCULANTE	38.619.946	28.697.914	ACREEDORES A LARGO PLAZO (NOTA 16)	31.297.031	19.360.329
EXISTENCIAS (NOTA 11)	25.146.916	20.127.583	Emisión de Obligaciones	3.000.000	3.000.000
- Clientes por Ventas y Prestaciones de Servicios (NOTA 12)	10.297.160	5.701.539	Deudas con Entidades de Crédito	25.254.228	12.807.474
- Arrendatarios	4.899.940	3.239.162	Otros Acreedores	1.520.356	2.890.554
- Empresas Puestas en Equivalencia	505.688	501.663	Impuesto Diferido (NOTA 17)	1.522.447	862.301
- Deudores Varios	0	(954)	ACREEDORES A CORTO PLAZO	23.485.048	15.203.918
- Administraciones Públicas (NOTA 17)	1.857.195	532.976	Emisión Obligaciones y otros Valores Negociables	803	803
- Provisiones	3.874.645	2.044.202	Deudas con Entidades de Crédito (NOTA 16)	4.913.193	2.529.892
	(841.308)	(615.510)	Empresas Puestas en Equivalencia	86.249	246.524
			Acreedores Comerciales	13.261.762	10.248.066
			Anticipos Recibidos	4.332.347	1.899.885
			Deudas por Compras y Prestaciones de Servicios	7.726.138	6.543.684
			Deudas por Efectos a Pagar	1.203.277	1.804.499
INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES	2.132.840	1.308.698			
TESORERÍA	986.897	1.468.122	Administraciones Públicas (NOTA 17)	1.599.190	445.780
AJUSTES PERIODIFICACION	56.333	93.962	Otros Acreedores (NOTA 16)	3.641.047	1.725.004
			Ajustes por Periodificación	(17.196)	7.847
TOTAL ACTIVO	135.072.603	112.332.989	TOTAL PASIVO	135.072.603	112.332.989

Las notas 1 a 23 descritas en la Memoria forman parte integrante del Balance de Situación consolidado a 31 de diciembre de 1997

INMOBILIARIA METROPOLITANA VASCO CENTRAL, S. A. (METROVACESA) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES (GRUPO METROVACESA)
CUENTAS DE PERDIDAS Y GANANCIAS DE LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 1997 Y 1996
 (EN MILES DE PESETAS) Notas 1 a 4

DEBE	1.997	1.996	HABER	1.997	1.996
GASTOS			INGRESOS		
REDUCCION DE PROMOCIONES EN CURSO E INMUEBLES TERMINADOS	5.325.180	6.301.117	IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS (NOTA 19)		
APROVISIONAMIENTOS (NOTA 8)			- Venta de Inmuebles	18.768.153	15.873.839
- Compras de Solares	28.120.721	17.275.117	- Ingresos por Alquileres	9.616.119	7.678.828
- Compras y Consumos de Inmuebles Construidos	4.345.121	5.164.834	- Prestaciones de Servicios	8.537.691	7.736.955
- Obras y Servicios Realizados por Terceros	8.448.784	1.120.542		615.343	457.855
	15.325.816	10.889.941	AUMENTO DE PROMOCIONES EN CURSO E INMUEBLES TERMINADOS	10.159.080	8.381.488
TRANSFERENCIA DE INMOVILIZADO A EXISTENCIAS (NOTA 8)	1.724.355	-	TRABAJO REALIZADOS POR LA EMPRESA PARA INMOVILIZADO (NOTA 8)	16.591.772	9.430.941
GASTOS DE PERSONAL (NOTA 20)	1.200.094	1.089.721	EXISTENCIAS INCORPORADAS AL INMOVILIZADO (NOTA 8)	921.176	152.124
DOTACION AMORTIZACION INMOVILIZADO			OTROS INGRESOS DE EXPLOTACION	1.261.148	1.100.473
- Amortización Gastos Primer Establecimiento (Nota 6)	2.133.630	1.997.695		47.702.328	34.938.645
- Amortización Inmovilizado Material (Nota 8)	132.230	202.443			
- Amortización Otros Gastos Amortizables e Inmovilizado Inmaterial (Notas 7 y 10)	1.826.552	1.704.889			
VARIACION PROVISIONES DE TRAFICO					
- Amortización Otros Gastos Amortizables e Inmovilizado Inmaterial (Notas 7 y 10)	174.848	90.263			
	213.710	372.592			
OTROS GASTOS DE EXPLOTACION	2.860.468	2.721.591			
- Servicios Exteriores	2.448.394	2.356.570			
- Tributos	412.074	365.021			
BENEFICIOS DE EXPLOTACION	6.124.171	5.180.812			
Pérdidas Inversiones Financieras Temporales	154.205	69.622	- Ingresos Participaciones en Capital	16	0
Gastos Financios y Asimilados	1.692.111	1.716.134	- Beneficios Inversiones Financieras Temporales	7.882	5.702
Dotación a las Provisiones de Inversiones Financieras	0	(78.627)	- Otros Ingresos Financios	272.246	320.733
Participación en Pérdidas de Sociedades Puestas en Equivalencia (Nota 9)	25.843	16.256	- Participaciones en Beneficios de Sociedades Puestas en Equivalencia (Nota 9)	181.181	91.507
RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	0	0	RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	1.380.854	1.308.443
BENEFICIOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	4.743.317	3.872.369			
Pérdidas Procedentes del Inmovilizado	26.667	3.923	- Beneficios Procedentes del Inmovilizado (NOTA 19)	2.654.942	2.562.928
Variación de las Provisiones del Inmovilizado Material e Inmaterial	420.853	6.549	- Ingresos Extraordinarios	140.108	78.261
Variación de las Provisiones para Riesgos y Gastos (Nota 15)	(48.502)	141.448		2.795.050	2.641.189
Gastos Extraordinarios	60.061	142.500	RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS	0	0
RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS	2.333.971	2.346.771			
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	7.077.288	6.219.140			
Impuesto sobre Beneficios (Nota 17)	2.037.760	1.500.876			
RESULTADO ATRIBUIDO A SOCIOS EXTERNOS (Nota 14)	(39.276)	(5.280)			
RESULTADO DEL EJERCICIO	5.000.252	4.712.982			

Las notas 1 a 23 descritas en la Memoria forman parte integrante de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada del Ejercicio 1997

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

GRUPO METROVACESA

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1997

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 1995, 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 1996	1997	C. Bruto a 31/12/97 (Miles de Pesetas)	Accionista	Audidores
GRUPO O MULTIGRUPO							
CENTROS COMERCIALES:							
Centro Comercial de Jaén, S.A. (**)	Jaén	C. Comercial	100%	0%	-	-	-
Centros Comerciales Metropolitanos, S.A. (CCM) (1)	Madrid	C. Comercial	100%	100%	9.998	Metrovacesa	Coopers & Lybrand
Desarrollo Comercial de Lleida, S.A. (1)	Lérida	C. Comercial	98,92%	98,92%	460.050	Metrovacesa	Coopers & Lybrand
Desarrollo Comercial de Parla, S.A. (**)	Madrid	C. Comercial	100%	0%	-	-	-
Desarrollo Comercial Urbano de Canarias, S.A. (1)	Las Palmas	C. Comercial	49,90%	100%	49.218	Metrovacesa	-
Desarrollo Comercial Urbano, S.A. (Decursa) (**)	Valencia	C. Comercial	100%	0%	-	-	-
Iruñesa de Parques Comerciales, S.A. (1)	Navarra	C. Comercial	90,00%	90,00%	180.013	Metrovacesa	Coopers & Lybrand
Metrop. Prop. de Inmuebles Comerc., S.A. (Metroprice) (1) (**)	Madrid	C. Comercial	99,99%	100%	8.791.475	Metrovacesa/CCM	Coopers & Lybrand
Metroprice II, S.A. (**)	Las Palmas	C. Comercial	100%	0%	-	-	-
Metropolitana de Parques Residenciales, S.A. (1)	Vizcaya	C. Comercial	100%	100%	100.000	Mvc/Metroprice	-
CONSTRUCCION Y VENTA:							
Durbask, S.A. (1)	Madrid	Const. y Venta	50,00%	75,00%	75.000	Metrovacesa/Pegesa	-
Fonfir I, S.L. (2)	Madrid	Const. y Venta	50,00%	50,00%	1.951.074	Metrovacesa	Arthur Andersen
Inmobiliária Das Avenidas Novas, S.A. (*) (2)	Oporto	Const. y Venta	50,00%	50,00%	1.372.511	Metrovacesa	Peat Marwick
Inmobiliária Duque D'Avila, S.A. (*) (2)	Lisboa	Const. y Venta	50,00%	50,00%	960.422	Metrovacesa	Peat Marwick
Inmobiliária Fontes Picosas, S.A. (*) (1)	Lisboa	Const. y Venta	60,00%	60,00%	1.605.639	Metrovacesa	Peat Marwick
Inpromo, S.L. (2)	Madrid	Const. y Venta	48,00%	48,00%	120.000	Metrovacesa	-
Kefas Promociones Inmobiliarias, S.A. (Kefas) (***)	Madrid	Const. y Venta	100%	0%	-	-	-
Metrofisa Park, S.A. (1)	Madrid	Const. y Venta	56,25%	56,25%	150.001	Metrovacesa/Neisa	-
Metropolitana Gestión 2, S.L. (1) (***)	Madrid	Const. y Venta	99,99%	100%	5.115.022	Metrovacesa	Arthur Andersen
Metrovacesa Residencial, S.A. (1)	Madrid	Const. y Venta	75%	75%	750.016	Metrovacesa	Attest
Promotora Metrovacesa, S.L. (2)	Madrid	Const. y Venta	50%	50%	1.159.876	Met. Gestión 2	Attest
NAVES INDUSTRIALES:							
Alempe, S.A. (1)	Guadalajara	Alquiler Industrial	68,97%	68,97%	234.500	Metrovacesa/Pegesa	BDO 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%	1.087.524	Metrovacesa	BDO Audiberia
APARCAMIENTOS:							
Metropark Aparcamientos, S.A. (1)	Valencia	Aparcamientos	70,00%	55,00%	357.500	Metrovacesa	Attest
Metropolitana de Aparcamientos, S.A. (Metroparc) (2)	Madrid	Aparcamientos	50,00%	50,00%	150.001	Metrovacesa	Attest

- (1) Sociedades consolidadas mediante el sistema de integración global.
(2) Sociedades consolidadas mediante el sistema de integración proporcional.
(3) Sociedades consolidadas por el método de puesta en equivalencia.
(*) Inversiones realizadas en Escudos portugueses convertidas a Pesetas.
(**) Sociedades de Centros Comerciales fusionadas durante el ejercicio.
(***) Sociedades de Constr. y Venta fusionadas durante el ejercicio.

Sociedad	Domicilio	Actividad	% Participación Directa e Indirecta		C. Bruto 31/12/97 (Miles de Pesetas)	Accionista	Auditores
			1996	1997			
OTRAS:							
Explotaciones Urbanas Españolas, S.A. (Euesa) (1)	Madrid	Hotelería	99,98%	100%	298.159	Metrovacesa	-
Gestión Activos Inmobiliarios, S.G.I.I.C, S.A. (2)	Madrid	Gestión Fondos	50,00%	50,00%	35.000	Metrovacesa/CCM	Arthur Andersen
Inmobiliaria Pozas, S.L. (1)	Madrid	Alquiler	100%	100%	39.000	Euesa	-
Metropolitana de Inmuebles y Servicios, S.A. (Metroservice) (1)	Madrid	Gestión Inmuebles	99,98%	99,98%	9.999	Metrovacesa	BDO Audiberia
ASOCIADAS							
CONSTRUCCION Y VENTA:							
BBV San Ignacio, S.A. (3)	Madrid	Const. y Venta	25,00%	25,00%	200.000	Metrovacesa	Attest
BBV Urdanibia, S.A. (3)	Madrid	Const. y Venta	25,00%	25,00%	273.187	Metrovacesa	Attest
Gestión de Suelo de Alicante, S.A. (2)	Alicante	Const. y Venta	0%	49,00%	250.000	Metrovacesa	-
Imócra, Sociedade. Imobiliária, S.A. (*) (3)	Lisboa	Const. y Venta	34,00%	34,00%	639.138	Metrovacesa	Peat Marwick
Teranum, S.L. (3)	Madrid	Const. y Venta	25,00%	25,00%	149.999	Metrovacesa	-
Valdevivar, S.A.(3)	Madrid	Const. y Venta	45,00%	45,00%	367.400	Metrovacesa	-
Residencial O'Donnell, S.A. (3)	Madrid	Const. y Venta	0%	25,00%	200.000	Metrovacesa	-
Tricéfalo, S.A. (3)	Madrid	Const. y Venta	0,00%	30,00%	30.000	Metrovacesa	-
Promociones Residenciales Sofetra, S.A. (3)	Madrid	Const. y Venta	0,00%	30,00%	30.000	Metrovacesa	-
NAVES INDUSTRIALES:							
Nuevos Espacios Industriales, S.A. (Neisa) (3)	Madrid	Suelo Industrial	25,00%	25,00%	745.691	Metrovacesa	Ernst & Young
P.A.E. Neinea Uno, S.A. (3)	Madrid	Suelo Industrial	30,00%	30,00%	157.375	Metrovacesa	Ernst & Young
NO CONSOLIDADAS							
Adyal-La Palma, S.A.	Madrid	Hotelería	10,00%	08,00%	24.957	Metrovacesa	-
Ageus A.I.E.	Madrid	Agrupación	05,00%	10,00%	5.000	Metrovacesa	-
El Encinar de los Reyes, S.A.	Madrid	Const. y Venta	13,28%	14,17%	3.054.795	Metrovacesa	Comessa
Espacios del Norte, S.A.	Madrid	Const. y Venta	20,00%	20,00%	36.200	Metrovacesa	-
Metroces, S.A.	Madrid	3ª Edad	10,00%	15,00%	4.625	Metrovacesa	-
Promocés, S.A.	Madrid	3ª Edad	0%	18,18%	119.000	Metrovacesa	-
Regus Business Center, S.A.	Madrid	Prest. Servicios	5,00%	20,00%	500	Metrovacesa	-
Total					31.574.865		

- (1) Sociedades consolidadas mediante el sistema de integración global.
(2) Sociedades consolidadas mediante el sistema de integración proporcional.
(3) Sociedades consolidadas por el método de puesta en equivalencia.
(*) Inversiones realizadas en Escudos portugueses convertidas a Pesetas.
(**) Sociedades de Centros Comerciales fusionadas durante el ejercicio.
(***) Sociedades de Constr. y Venta fusionadas durante el ejercicio.

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, excepto en la sociedad Alempre, S.A., que finaliza el 30 de septiembre, por lo que se ha realizado la homogeneización temporal correspondiente.

Los datos que figuran en la información anterior han sido facilitados por las respectivas sociedades, y su situación patrimonial figura en sus cuentas anuales al 31 de diciembre de 1997.

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	3.917.250
Resultados de Ejercicios Anteriores	4.687
Total	3.921.937
Distribución	
A Dividendos	2.808.061
A Cuenta	1.297.843
Complementario	1.510.218
A Prima de Asistencia a Junta	47.194
A Reservas Voluntarias	950.000
A Reserva legal	112.367
A Remanente	4.315
Total	3.921.937

Se propone a la Junta General de Accionistas la aprobación del pago de un dividendo complementario de 1.510.218 miles de pesetas (64 ptas. por acción) que se pagará el día 3 de junio de 1998.

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 1997 no han supuesto un efecto significativo sobre los activos, pasivos y los resultados del grupo consolidado en el ejercicio corriente respecto al precedente.

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 eliminación 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.

Las diferencias de cambio originadas como consecuencia de la aplicación de este criterio se incluyen 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 estimada (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.

Inmuebles para arrendamiento: Los inmuebles para arrendamiento, ya sean terminados o en curso, 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 la Sociedad Dominante en el momento de la fusión (Notas 8 y 13) incluyen las actualizaciones aprobadas mediante la Orden Ministerial 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 incurridos durante el ejercicio se cargan a la cuenta de Pérdidas y Ganancias.

El Grupo sigue el procedimiento de incorporar en 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 su productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los mismos.

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

	Años de Vida Util Estimada
Inmuebles para Arrendamiento	50
Otras Instalaciones y Mobiliario	10-12
Otro Inmovilizado	4

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 subcontractados 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.

En el supuesto de que el valor estimado de realización fuera menor que el coste registrado en libros, se dotarían, 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 que determina la indemnización o pago.

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 adjunto 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 formulación de los Estados Financieros.

5.12 Ingresos y gastos

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 ejecución 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", por así exigirlo una aplicación estricta de las normas de adaptación sectorial del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias, aun cuando dichas operaciones forman parte de la actividad ordinaria del Grupo al objeto de mejorar la rentabilidad global de su patrimonio en renta.

Adicionalmente, con carácter general, el resto de 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 conocidas.

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 del ejercicio 1997 no se ha registrado provisión alguna 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	322.475	-	(28.243)	294.232
Gastos de Ampliación de Capital	222.723	12.297	(103.987)	131.033
Total	545.198	12.297	(132.230)	425.265

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	Saldo Final
Concesiones Administrativas	140.000	43.097	-	183.097
Bienes en Régimen de Leasing	793.649	-	(268.619)	525.030
Otro Inmovilizado Inmaterial	65.267	72.690	(13.060)	124.897
Total Coste	998.916	115.787	(281.679)	833.024
Bienes en Régimen de Leasing	(41.917)	(88.207)	76.401	(53.723)
Otro Inmovilizado Inmaterial	(30.174)	(16.337)	-	(46.511)
Total Amortización	(72.091)	(104.544)	76.401	(100.234)
Total	926.825	11.243	(205.278)	732.790

Las concesiones administrativas recogían al inicio del ejercicio los derechos de explotación de un aparcamiento en Valencia durante un período de 52 años, que vence en el año 2.045. Durante el ejercicio 1997 se ha añadido la concesión de un aparcamiento en Madrid por un período de 75 años, que vence en el año 2.072.

El fondo de reversión dotado para estas concesiones se encuentra recogido en el epígrafe "Provisiones para Riesgos y Gastos" del Balance de Situación consolidado adjunto por importe de 23.475 miles de pesetas.

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

Durante el ejercicio 1.997 se ha procedido a la enajenación de algunas de las naves situadas en Guadalajara propiedad de la sociedad Alempre, S.A.

El resto del inmovilizado inmaterial corresponde, básicamente a programas y aplicaciones informáticas.

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

Descripción	Nº de Cuotas	Valor Residual	Coste del Bien	% Interés	Años Transcurridos	Duración del Contrato	Amortización Acumulada	Cuotas Pagadas		Cuotas Pendientes
								En el Año	En Años Anteriores	
Naves en Guadalajara	45	2.265	151.721	MB+0,75	5	Sept-2001	16.496	19.061	23.647	94.859
Naves en Barcelona	120	41.250	373.309	MB+1	3,5	Jun-2003	37.227	45.600	159.923	262.301
Total		43.515	525.030				53.723	64.661	183.570	357.160(*)

(En Miles de Pesetas)

(*) 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 1997 (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	12.778.294	1.410.121	(6.337)	(10.640.960)	3.541.118
Inmuebles para Arrendamiento	66.176.584	9.481.005	(2.538.751)	681.582	73.800.420
Inmovilizado Material en Curso	2.621.121	5.448.672	-	9.156.199	17.225.992
Otras Instalaciones y Mobiliario	742.530	47.439	(336.137)	-	453.832
Otro Inmovilizado	333.162	204.535	(52.101)	-	485.596
Total Coste	82.651.691	16.591.772	(2.933.326)	(803.179)	95.506.958
Terrenos, Solares y Bienes Naturales	-	(413.750)	-	-	(413.750)
Inmuebles para Arrendamiento	(7.273.127)	(1.726.162)	572.066	(159.231)	(8.586.454)
Otras Instalaciones y Mobiliario	(137.491)	(44.974)	-	96.840	(85.625)
Otro Inmovilizado	(109.323)	(55.416)	-	62.391	(102.348)
Total Amortización y Provisiones	(7.519.941)	(2.240.302)	572.066	-	(9.188.177)
Total	75.131.750	14.351.470	(2.361.260)	(803.179)	86.318.781

Durante el ejercicio 1997 se han adquirido solares en Barajas, Madrid, y Barcelona por importe de 1.410.121 miles de pesetas.

El coste de los solares sobre los que se encuentran situados los inmuebles para arrendamiento asciende a 17.185.430 miles de pesetas.

Durante el ejercicio 1.997 se han adquirido 2 inmuebles por importe de 8.449.784 miles de pesetas. El primero de ellos situado en la Plaza de Callao nº 5, de Madrid, con una superficie alquilable sobre rasante de 11.506 m², de usos comercial y de oficinas, y ha sido adquirido totalmente alquilado, ocupando la mayor parte de la superficie la multinacional FNAC, especializada en la venta de productos de ocio cultural.

El segundo de los edificios se sitúa en la calle Santiago de Compostela nº 94, junto a la Avenida de la Ilustración de Madrid, y cuenta con una superficie alquilable sobre rasante de 15.191 m², de uso terciario (oficinas). Este edificio fue adquirido vacío, pero se encuentra alquilado en un 95% a finales de Febrero de 1998, esperándose que esté alquilado en su totalidad próximamente.

Además, parte de las incorporaciones al inmovilizado material, por un importe de 6.731.867 miles de pesetas, corresponden a trabajos realizados por la empresa para su inmovilizado, siendo los más significativos las obras de mejora y adaptación de los edificios Torre de Madrid y Edificio España por importe de 733.799 miles de pesetas, así como las obras de construcción de viviendas en régimen de Protección Oficial para arrendamiento en Madrid (Valdebernardo, Pavones y Alcorcón) y en San Sebastián (Benta Berri) por importe de 1.643.838 miles de pesetas y las obras de construcción del centro comercial Artea en Lejona, Bilbao, por importe de 3.810.160 miles de pesetas.

Durante el ejercicio 1997 se ha traspasado desde el capítulo de existencias al inmovilizado 921.176 miles de pesetas, siendo la más significativa, la obra en curso del centro comercial Artea, en Lejona, Bilbao, ya que se pondrá en explotación durante el ejercicio 1998, por un importe de 724.784 miles de pesetas. También se han traspasado solares desde el inmovilizado a existencias por importe de 1.724.355 miles de pesetas por iniciarse promociones de vivienda destinadas a la venta.

Asimismo, se han traspasado solares a obras en curso dentro del inmovilizado, entre otros Campo de las Naciones, por importe de 4.456.120 miles de pesetas.

Durante el presente ejercicio se han efectuado ventas de inmuebles para arrendamiento que han supuesto un beneficio de 2.625.947 miles de pesetas, importe que se encuentra registrado en el epígrafe "Beneficios Procedentes del Inmovilizado" de la cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada adjunta (Nota 19).

Los gastos financieros capitalizados durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 1997, ascienden a 291.690 miles de pesetas.

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

Al 31 de diciembre de 1997 existe un compromiso de venta de la gran superficie del centro comercial Artea por importe de 928.375 miles de pesetas.

Según se indica en la nota 5.6 de la memoria, el coste de los inmuebles existentes en el momento de la fusión que dio lugar en 1989 al nacimiento de la Sociedad Dominante, Metrovacesa, incluye 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 1997 asciende a 2.852.806 miles de pesetas. La dotación a la amortización del inmovilizado material efectuada durante el ejercicio 1997 incluye un importe de 42.781 miles de pesetas, correspondiente a la depreciación de la revalorización de dichos activos.

El Grupo soporta hipotecas sobre algunos bienes del inmovilizado material cuyo coste contable asciende a 3.463.329 miles 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 tasa de desocupación real sobre la superficie alquilable total del Grupo Metrovacesa se sitúa en el 2,6%.

En cuanto al uso de los inmuebles para arrendamiento así como los bienes en régimen de leasing indicados en la Nota 7, se distribuye de la siguiente manera:

	Superficie Alquilable m2	Ubicación
Viviendas	64.866	Madrid
Oficinas	187.767	Madrid
	7.949	Barcelona
	2.874	Guadalajara
Hoteles	63.433	Madrid
Centros Comerciales	7.927	Cáceres
	8.711	Jaén
	20.424	Madrid
	9.748	Las Palmas
	3.962	Palencia
	23.131	Valencia
Locales Comerciales	39.308	Madrid
Naves Industriales	3.955	Sevilla
	6.566	Barcelona
	167	Guadalajara
Garajes	108.070	Madrid
	5.980	Valencia
Total	564.838	

9. INMOVILIZACIONES FINANCIERAS

La composición de las inversiones financieras del Grupo a 31 de diciembre de 1997, es la siguiente:

(En Miles de Pesetas)

	Importe
Participaciones Puestas en Equivalencia	2.803.567
Cartera de Valores a Largo Plazo	4.388.640
Fianzas Constituidas a Largo Plazo	1.482.783
Provisiones	(10.890)
Total	8.664.100

Participaciones en Sociedades Puestas en Equivalencia

El movimiento habido durante el ejercicio 1997 en este capítulo del Balance de Situación consolidado adjunto, ha sido el siguiente:

Sociedad	Saldo Inicial	Adquisiciones		Participación Resultados del Ejercicio	Variación de Reservas y Dif. Conversión	Saldo Final
		Ventas y Otros				
BBV San Ignacio, S.A.	192.007	-	(8.648)	(166)	183.193	
BBV Urdanibia, S.A.	269.800	-	(16.973)	630	253.457	
Residencial O'Donnell, S.A.	-	200.000	-	-	200.000	
Tricéfalo, S.A.	-	30.000	-	-	30.000	
Promociones Residenciales Sofetral, S.A.	-	30.000	-	-	30.000	
Valdevivar, S.A.	363.090	-	96.851	-	459.941	
Impromo, S.L. (1)	119.926	(119.926)	-	-	-	
Imórcis Sociedade Inmobiliária, S.A.	887.418	(168.114)	12.011	(6.660)	724.655	
Teranum, S.L.	83.107	-	(222)	(433)	82.452	
Nuevos Espacios Industriales, S.A.	662.823	-	66.426	(47.454)	681.795	
P. A. E. Neinca Uno, S.A.	149.165	-	5.903	3.006	158.074	
Total	2.727.336	(28.040)	155.348	(51.077)	2.803.567	

(1) Sociedad que durante 1997 ha pasado a consolidarse por el método de integración proporcional.

Cartera de Valores a Largo Plazo

El movimiento de este capítulo durante el ejercicio 1997 ha sido el siguiente:

(En Miles de Pesetas)		
	Coste	Provisión
Saldo Inicial	3.030.400	(10.890)
Adiciones	1.358.240	-
Ventas o Aplicaciones	-	-
Saldo Final	4.388.640	(10.890)

De este importe 3.245.077 miles de pesetas corresponden a las participaciones en sociedades no consolidadas, según el detalle indicado en la Nota 2. Entre las adiciones destaca la compra de acciones de la sociedad El Encinar de los Reyes, S.A. por importe de 201.367 miles de pesetas. También se incluyen en las adiciones depósitos a largo plazo efectuados durante el ejercicio 1997 por importe de 1.040.545 miles de pesetas.

Fianzas Constituidas a Largo Plazo

Se corresponden, básicamente, con los importes entregados por los arrendatarios en concepto de garantía que el Grupo deposita en el Instituto de la Vivienda o Cámara de la Propiedad correspondiente a cada localidad o Comunidad Autónoma.

El movimiento de este capítulo durante el ejercicio 1997 ha sido el siguiente:

(En Miles de Pesetas)	
	Coste
Saldo Inicial	858.125
Adiciones	664.126
Aplicaciones	(39.468)
Saldo Final	1.482.783

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	Retiros	Amortizaciones	Saldo Final
Emisión de Bonos	12.562	-	-	(7.934)	4.628
Rescisión de Contratos	122.079	61.450	-	(54.725)	128.804
Intereses Diferidos	253.468	13.062	(168.473)	-	98.057
Otros	38.222	49.655	-	(7.645)	80.232
Total	426.331	124.167	(168.473)	(70.304)	311.721

11. EXISTENCIAS

La composición de las existencias del Grupo al 31 de diciembre de 1997 es la siguiente:

(En Miles de Pesetas)

	Coste	Provisión	Total
Solares y Terrenos	798.008	-	798.008
Inmuebles Terminados	1.346.739	(643.258)	703.481
Promociones en Curso	23.170.087	-	23.170.087
Otras	475.340	-	475.340
Total	25.790.174	(643.258)	25.146.916

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

(En Miles de Pesetas)	
	Valor Bruto en Libros
Promociones en Curso, incluido suelo:	23.170.087
Viviendas Boavista	1.801.842
Viviendas Entreparkes II	1.695.351
Viviendas Metrofisa Park	1.806.504
Viviendas Parque Manzanares	1.520.470
Viviendas El Retiro	6.552.655
Viviendas Residencial Santa Ana	1.204.855
Viviendas Residencial Saldanha	4.458.922
Viviendas San Cugat Fases II y III	530.867
Suelo Industrial	980.374
Otras	2.618.247
Inmuebles Terminados:	1.346.739
Viviendas B. Braganza, 2	312.664
Viviendas Conde de Orgaz	88.411
Viviendas Ecuador	198.346
Viviendas San Cugat I	48.227
Naves Industriales	414.342
Otras	284.749
Total	24.516.826

Los compromisos firmes de venta más las reservas con entrega de cantidad que mantenía el Grupo en relación con sus existencias al 31 de diciembre de 1997, ascendían a 13.892.000 miles de pesetas, correspondiendo a:

(En Miles de Pesetas)	
	Importe
Viviendas El Retiro I	1.966.000
Viviendas Entreparques II	1.696.000
Viviendas Parque Manzanares I	1.495.000
Viviendas Parque Manzanares II	221.000
Viviendas Residencial Saldanha	3.564.000
Viviendas San Cugat II	606.000
Viviendas San Cugat III	206.000
Viviendas Santa Ana I	1.927.000
Viviendas Santa Ana II	1.234.000
Viviendas Soto Boadilla	918.000
Viviendas Soto Pozuelo	59.000
Saldo Final	13.892.000

Los gastos financieros capitalizados en este capítulo en el ejercicio 1997, ascendieron a 354.410 miles de pesetas.

12. CLIENTES

El saldo de "Clientes por Ventas y Prestaciones de Servicios" a 31 de diciembre de 1997 recoge los importes pendientes de cobro por las ventas formalizadas, de acuerdo con el siguiente detalle:

(En Miles de Pesetas)	
Promoción	Importe
Viviendas Entreparkes I	1.825.670
Viviendas San Cugat I	1.219.295
Locales Parque Comercial Artea	453.025
Oficinas Lope de Vega	167.887
Suelo La Perla	227.411
Otros	1.006.652
Total	4.899.940

13. FONDOS PROPIOS

La variación del capital y las reservas del Grupo consolidado, durante el ejercicio 1997 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 a Cuenta	Resultado del Ejercicio Sociedad Dominante	Dividendo Complementario y Otros
Saldos a 1 de Enero de 1997	11.236.740	33.709.215	1.086.509	22.453.210	772.553	72.526	327.717	(1.236.041)	4.712.982	-
Ampliación de Capital	561.837	(561.837)								
Distribución de Beneficios										
Sociedad Dominante				691.361				1.236.041	(3.365.705)	1.438.303
Sociedades Participadas					1.389.186	(41.909)			(1.347.277)	
Diferencias de Conversión y Otros					(101.377)	114.711	(46.206)			
Beneficio del Ejercicio								(1.297.843)	5.000.252	
Saldos a 31 de Diciembre de 1997	11.798.577	33.147.378	1.086.509	23.144.571	2.060.162	145.328	281.511	(1.297.843)	5.000.252	-

Capital Suscrito

El capital suscrito, que corresponde en su totalidad a la Sociedad Dominante, está representado por 23.597.154 acciones ordinarias al portador, de 500 pesetas de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas y de iguales derechos.

Con fecha 26 de julio de 1997 la Sociedad Dominante amplió el capital social en 561.837 miles de pesetas, mediante la puesta en circulación de 1.123.674 nuevas acciones, en la proporción de 1 nueva por cada 20 antiguas, totalmente liberadas con cargo a la Prima de Emisión, de 500 pesetas de valor nominal, con los mismos derechos políticos que las antiguas a partir de esa fecha, y con derecho a participar en los beneficios sociales obtenidos a partir del 1 de enero de 1997.

Al 31 de diciembre de 1997, estaban admitidas a cotización en las Bolsas españolas todas las acciones de la Sociedad Dominante, habiendo sido admitidas a cotización las nuevas acciones el día 10 de octubre de 1997.

De acuerdo con la comunicación sobre participaciones societarias realizada ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores, sólo Banco Bilbao Vizcaya, S.A. posee una participación en el Grupo superior al 10%, y que al 31 de diciembre de 1997 asciende al 16,2%.

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 constituir 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 18 de noviembre de 1997 aprobó para el 3 de enero de 1998, el pago de un dividendo a cuenta de 55 pesetas por acción, (por importe total de 1.297.843 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 previsional de liquidez, en el que se ponía 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 1997 de 2.026.364 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
INTEGRACION GLOBAL	
Alempre, S.A.	16.542
Centros Comerciales Metropolitanos, S.A.	(341.465)
Desarrollo Comercial de Lleida, S.A.	210.272
Desarrollo Comercial Urbano de Canarias, S.A.	(484.892)
Explotaciones Urbanas Españolas, S.A.	(9.750)
Inmobiliaria Pozas, S.L.	(13.972)
Iruñesa de Parques Comerciales, S.A.	180.748
Metropark de Aparcamientos, S.A.	50.755
Metrofisa Park, S.A.	578
Metropolitana Gestión 2, S.L.	1.154.103
Metropolitana de Parques Residenciales, S.A.	-
Metroprice, S.A.	1.201.928
Metroservice, S.A.	20.411
Metrovacesa Residencial, S.A.	9.618
INTEGRACION PROPORCIONAL	
Fonfir 1, S.L.	32.283
Gestión de Activos Inmobiliarios, S.G.I.I.C, S.A.	(773)
Inmobiliária Das Avenidas Novas, S.A.	1.739
Inmobiliária Fontes Picoas, S.A.	(1.767)
Inmobiliária Duque D'Avila, S.A.	(4.566)
Inpromo	12.231
Metrofisa, S.A.	11.294
Metroparc, S.A.	(55.167)
Parques Empresariales Gran Europa, S.A.	68.680
Promotora Metrovacesa, S.L.	1.332
Total	2.060.162

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.	127.990
P. A. E. Neinca Uno, S.A.	2.730
Imócris Sociedade Imobiliária, S.A.	12.117
Valdevivar, S.A.	-
BBV San Ignacio, S.A.	(263)
BBV Urdanibia, S.A.	2.405
Teranum, S.L.	349
Total	145.328

Las reservas de las sociedades consolidadas por los métodos de integración global, proporcional o puesta en equivalencia incluyen las provisiones de cartera realizadas por la Sociedad Dominante.

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.	123.077
Inmobiliária Das Avenidas Novas, S.A.	81.952
Inmobiliária Fontes Picoas, S.A.	5.637
Imócris Sociedade Imobiliária, S.A.	70.845
Total	281.511

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 1997, ha sido el siguiente:

(En Miles de Pesetas)		
Sociedad	Socios Externos	Resultados Atribuidos a la Minoría
Alempre, S.A.	112.884	33.918
Desarrollo Comercial de Lleida, S.A.	4.843	-
Iruñesa de Parques Comerciales, S.A.	1.587	(18.382)
Metropark Aparcamientos, S.A.	301.936	22.028
Metrofisa Park, S.A.	127.680	(2.927)
Metrovacesa Residencial, S.A.	256.450	4.639
Total	805.380	39.276

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

(En Miles de Pesetas)	
	Importe
Saldo Inicial	705.080
Participación en el Resultado	39.276
Cambios en el Perímetro de Consolidación	61.024 (*)
Saldo Final	805.380

(*) Corresponde, básicamente, a la participación en Metropark de Aparcamientos, S.A. la cual, durante 1997, se ha reducido de un 70% a un 55% (véase Nota 2).

15. PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS

El movimiento habido durante el ejercicio 1997 en dicho epígrafe ha sido el siguiente:

(En Miles de Pésetas)

	Responsabilidades	Otras	Total
Saldo Inicial	2.555.409	1.372.332	3.927.741
Dotaciones y Aplicaciones	(48.502)	-	(48.502)
Traspasos	-	44.069	44.069
Bajas	14.253	-	14.253
Saldo Final	2.521.160	1.416.401	3.937.561

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, en su caso, pudieran surgir 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.

El epígrafe "Otras Provisiones" incluye, entre otros, los importes por terminaciones de obras a largo plazo en aquellas promociones que han tenido ventas y que estaban sólo substancialmente terminadas y no finalizadas por completo.

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 1997 por este concepto ascendió a 243.330 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 1997, el Grupo mantiene deudas con entidades de crédito por importe de 30.167.421 miles de pesetas, con el siguiente detalle:

<u>(En Miles de Pesetas)</u>		
	<u>Largo Plazo</u>	<u>Corto Plazo</u>
Líneas de Crédito	24.954.591	4.668.372
Deudas por Leasing	299.637	57.523
Intereses Devengados no Pagados	-	187.298
Total	25.254.228	4.913.193

Las condiciones en vigor de las diferentes líneas de crédito son las siguientes:

(En Miles de Pesetas)		
Fecha Vencimiento	Límite	Dispuesto
06/02/1999	500.000	242.333
15/06/1999	100.000	51.375
27/06/1999	500.000	500.000
28/10/1999	2.000.000	1.997.927
28/10/1999	2.000.000	1.951.006
29/10/1999	1.000.000	127.165
15/05/2000	500.000	395.371
30/11/2001	1.000.000	28.213
10/12/2001	2.000.000	1.325.706
16/12/2001	16.300.000	11.701.226
17/02/2002	500.000	173.137
10/07/2002	1.000.000	788.798
21/11/2002	1.000.000	88.995
25/11/2002	2.000.000	1.300.203
25/07/2008	650.000	596.306 (*)
31/12/2012	1.822.500	1.019.350
26/06/2019	2.430.671	1.744.373 (*)
12/01/2029	1.700.000	743.300
25/03/2030	1.355.000	179.875
Total a largo plazo	38.358.171	24.954.591

(*) Préstamos con garantía hipotecaria (véase Nota 8).

Fecha Vencimiento	Límite	Dispuesto
02/01/1998	700.000	-
09/04/1998	200.000	-
15/06/1998	2.000.000	1.531.792
31/07/1998	200.000	171.035
19/08/1998	100.000	67.850
15/10/1998	400.000	306.999
23/10/1998	250.000	186.407
23/12/1998	1.500.000	1.125.395
29/12/1998	4.450.000	1.278.894
Total a corto plazo	9.800.000	4.668.372

Todos los préstamos relacionados anteriormente han sido contratados con entidades financieras de primer nivel y están referenciados a MIBOR más diferenciales que, en su mayoría, se encuentran en torno al 0,15%.

Los importes dispuestos con Banco Bilbao Vizcaya, S.A., accionista del Grupo, ascendían a 15.214.351 miles de pesetas sobre un límite conjunto de 26.035.671 miles de pesetas.

Con objeto de eliminar incertidumbres sobre el comportamiento y evolución futura de los tipos de interés, y de acuerdo con el carácter patrimonialista del Grupo, a finales del ejercicio 1997 se han contratado determinadas operaciones de cobertura de riesgo de tipo de interés (Interest Rate Swap). Mediante estas operaciones el Grupo ha intercambiado cotizaciones de tipo de interés variable por cotizaciones fijas durante la vida de las mismas en base a los endeudamientos estimados. El desglose de estas operaciones en base a los importes nominales y plazos es el siguiente:

Tipo de operación	Importes nominales contratados al 31 de diciembre de cada ejercicio (en millones de Pesetas)				
	1997	1998	1999	2000	2001
Coberturas a 5 años	17.000	21.200	23.400	23.600	12.400
Coberturas a 2 años	3.800	6.400	-	-	-
Totales	20.800	27.600	23.400	23.600	12.400

Los tipos de interés fijos que se desprenden de estas operaciones se sitúan entre un máximo del 5,66% y un mínimo del 4,89%. El gasto financiero neto procedente de estas operaciones y registrado al cierre del ejercicio 1997 asciende a 3.084 miles de pesetas.

Otros Acreedores

El saldo del capítulo "Otros Acreedores" incluido en los epígrafes "Acreedores a Corto Plazo" y "Acreedores a Largo Plazo" del pasivo del Balance de Situación consolidado al 31 de diciembre de 1997, se desglosa como sigue:

	(En Miles de Pesetas)	
	Largo Plazo	Corto Plazo
Efectos a pagar compra inmovilizado	501.850	-
Fianzas recibidas	1.018.506	51.890
Dividendo a cuenta de 1997 a pagar	-	1.297.843
Otras deudas	-	2.291.314
Total	1.520.356	3.641.047

17. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACION FISCAL

La composición de los capítulos "Administraciones Públicas" del Balance de Situación consolidado adjunto a 31 de diciembre de 1997 es la siguiente:

(En Miles de Pesetas)		
	Saldos Deudores	Saldos Acreedores
Hacienda Pública Deudor por Diversos Conceptos	2.590.625	-
Hacienda Pública Retenciones y Pagos a Cuenta	666.390	-
Impuesto sobre Beneficios Anticipado	617.630	-
Hacienda Pública Acreedor por Conceptos Fiscales	-	(1.521.680)
Organismos de la Seguridad Social Acreedores	-	(20.162)
Impuesto sobre Beneficios Diferido	-	(57.348)
Total	3.874.645	(1.599.190)

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 1997, 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, por importe aproximado de 700.000 miles de pesetas, 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)			7.077.288
Diferencias Permanentes			
De las Sociedades Individuales	21.248	(989.510)	(968.262)
De los Ajustes Por Consolidación	84.312	(238.999)	(154.687)
Diferencias Temporales (Con Origen en el Ejercicio)	139.341	(2.366.761)	(2.227.420)
Base Imponible (Resultado Fiscal)	244.901	(3.482.018)	3.726.919

De entre las diferencias permanentes de carácter negativo en la base imponible destaca por su cuantía la derivada de la corrección monetaria establecida en el apartado 11 del art. 15 de la Ley 43/95, de 27 de diciembre reguladora del Impuesto sobre Sociedades y aplicada a las transmisiones realizadas en el ejercicio de bienes inmuebles pertenecientes al inmovilizado material de la Sociedad Dominante. El importe de esta corrección monetaria asciende a 288.406 miles de pesetas.

De entre las disminuciones en la base imponible que constituyen diferencias temporales con origen en el ejercicio destaca la derivada del diferimento por reinversión aplicado a las rentas obtenidas en las operaciones de transmisión de bienes indicados en el párrafo anterior, una vez minoradas dichas rentas en el importe de la corrección monetaria.

Esto supuso una disminución en la base imponible del impuesto por importes de 1.892.289 y 2.457.559 miles de pesetas, respectivamente para 1996 y 1997. Por este motivo se han generado compromisos de reinversión pendientes de materializar por importe de 3.641.111 miles de pesetas que se cumplirán con los planes de inversión previstos para los próximos ejercicios.

El impuesto sobre beneficios diferido derivado de esta diferencia temporal, estimado en 662.301 y 860.146 miles de pesetas respectivamente, al tipo impositivo actual del 35%, constituye una deuda a largo plazo que deberá ser satisfecha a la Administración Tributaria por partes iguales en plazo no inferior a 50 años, por cuanto los compromisos de reinversión se vienen materializando en la adquisición de edificios -excluido suelo-, como viene siendo habitual en el Grupo. Dicho importe se encuentra contabilizado en el capítulo de "Impuesto Diferido a Largo Plazo", del pasivo del Balance de Situación Consolidado adjunto.

La renta ya incorporada a la base imponible ha sido la siguiente:

Ejercicio	Miles de Pesetas
1996	-
Total	-

También se incluye el exceso de amortización fiscal por importe de 36.734 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 de títulos bonificados y régimen de transparencia fiscal. Las deducciones totales por éstos conceptos suman un total de 271.154 miles de pesetas.

Durante el ejercicio 1997 se ha producido por algunas de las sociedades integrantes del Grupo compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores por importe de 681.834 miles de pesetas.

Asimismo, durante el ejercicio 1997 se ha producido la materialización contable de compromisos derivados de la exención por reinversión procedente de ejercicios anteriores por importe de 1.676.030 miles de pesetas.

Al 31 de diciembre de 1997 restan compromisos de reinversión por importe de 5.756.433 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 1997, 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	2.665.865
Obligaciones por las Ventas y Compras de Terrenos	2.809.504
Urbanización de Obras y Otros	6.271.430
Total	11.746.799

19. IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS

El importe neto de la cifra de negocios durante el ejercicio 1997 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	8.537.691
Ventas de Inmuebles:	9.616.119
Locales Comerciales	345.900
Edificios de Viviendas	5.593.976
Solares y Terrenos	1.473.940
Naves Industriales	2.202.303
Ingresos por Servicios	615.343
Total	18.769.153

Para una interpretación adecuada de la actividad ordinaria del grupo durante el ejercicio 1997, a esta cifra hay que añadirle las ventas de inmuebles arrendados por importe de 3.480.068 miles de pesetas, cuyo margen por importe de 2.625.947 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	1.854.836
Cáceres	227.892
Guadalajara	2.359.247
Jaén	193.148
Las Palmas	565.065
Madrid	15.968.202
Palencia	88.438
Sevilla	31.789
Valencia	960.604
Total	22.249.221

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

(En Miles de Pesetas)

Sociedad	Sociedad Dominante	Resultado Atribuido a Socios Externos	Total
Sociedades del Grupo			
INTEGRACION GLOBAL			
Inmobiliaria Metropolitana Vasco Central, S.A.	3.701.484		3.701.484
Alempre, S.A.	75.391	33.918	109.309
Centros Comerciales Metropolitanos, S.A.	(104.046)	-	(104.046)
Explotaciones Urbanas Españolas, S.A.	81.852	-	81.852
Inmobiliaria Pozas, S.L.	474	-	474
Iruñesa de Parques Comerciales, S.A.	(149.618)	(18.382)	(168.000)
Metropark Aparcamientos, S.A.	44.260	22.028	66.288
Metrofisa Park, S.A.	(3.764)	(2.927)	(6.691)
Metropolitana de Parques Residenciales, S.A.	9.196	-	9.196
Metropolitana Gestión 2, S.L.	416.191	-	416.191
Metroprice, S.A.	821.410	-	821.410
Metroservice, S.A.	15.952	-	15.952
Metrovacesa Residencial, S.A.	(23.887)	4.639	(19.248)
Desarrollo Comercial Urbano de Canarias, S.A.	122.312	-	122.312
INTEGRACION PROPORCIONAL			
Fonfir I, S.L.	104.096	-	104.096
Gestión Activos Inmobiliario, S.G.I.I.C., S.A.	1.095	-	1.095
Inmobiliaria Das Avenidas Novas, S.A.	(3.906)	-	(3.906)
Inmobiliaria Duque D'Avila, S.A.	(419.384)	-	(419.384)
Inmobiliaria Fontes Picoas, S.A.	1.718	-	1.718
Metrofisa, S.A.	61.548	-	61.548
Metroparc, S.A.	10.838	-	10.838
Parques Empresariales Gran Europa, S.A.	33.340	-	33.340
Promotora Metrovacesa, S.A.	(7.888)	-	(7.888)
Sociedades Asociadas			
BBV San Ignacio, S.A.	(8.648)	-	(8.648)
BBV Urdanibia, S.A.	(16.973)	-	(16.973)
Imócris Sociedade Inmobiliária, S.A.	27.941	-	27.941
Inpromo, S.L.	44.326	-	44.326
Nuevos Espacios Industriales, S.A.	62.485	-	62.485
P.A.E. Neinca Uno, S.A.	5.828	-	5.828
Teranum, S.L.	(222)	-	(222)
Valdevivar, S.A.	96.851	-	96.851
Total	5.000.252	39.276	5.039.528

20. PERSONAL

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo a lo largo del ejercicio 1997 ha sido de 190 personas, de las que 140 son empleados por la Sociedad Dominante y 50 pertenecen a las sociedades dependientes y multigrupo. La distribución por categorías es la siguiente:

Categoría	Nº Medio de Empleados
Dirección General	6
Dirección	23
Jefes y Técnicos	35
Administrativos y Comerciales	74
Oficios Varios y Subalternos	52
Total	190

El importe correspondiente a los gastos de personal del ejercicio 1997, se detalla a continuación:

(En Miles de Pesetas)

	Importe
Sueldos, Salarios y Asimilados	934.269
Seguridad Social	265.825
Total	1.200.094

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 de la Sociedad Dominante, ascendió a 147.833 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 26 de marzo de 1998, se aprobó el pago de una prima de asistencia a la Junta General de 2 pesetas por acción.

También se ha acordado cancelar anticipadamente en Junio de 1998 la emisión de obligaciones de Junio de 1993 según las condiciones descritas en la Nota 16.

Con fecha 23 de Febrero de 1998 la Sociedad Metropolitana Gestión 2, S.L. ha cambiado de nombre por el de Metrovacesa de Viviendas, S.L.

Con fecha 30 de Enero de 1998 se ha procedido a la enajenación de la participación que el Grupo tenía en la Sociedad Metrofisa Park, S.A.

23. CUADRO DE FINANCIACION

		(En Miles de Pesetas)			
Aplicaciones	1997	1996	Orígenes	1997	1996
Gastos de Establecimiento	12.297	39.317	Procedentes de las Operaciones	7.671.457	6.780.045
Adquisiciones de Inmovilizado			Retiros y Enajenaciones de Inmovilizado		
Inmovilizaciones Inmateriales	115.787	317.325	Inmovilizaciones Inmateriales	205.278	144.749
Inmovilizaciones Materiales	15.591.772	10.093.772	Inmovilizaciones Materiales	3.164.439	4.014.990
Inmovilizaciones Financieras			Inmovilizaciones Financieras		
Participaciones Puestas en Equivalencia	247.234	72.251	Participaciones Puestas en Equivalencia	171.003	275.519
Otras Inversiones Financieras	2.022.366	53.573	Otras Inversiones Financieras	39.468	330.874
Dividendos y Prima de Junta	2.736.146	2.561.977	Aportaciones de Accionistas	-	-
Gastos a Distribuir en Varios Ejercicios	194.471	164.727	Gastos a Distribuir en Varios Ejercicios	70.304	105.139
Provisión para Riesgos	-	-	Provisión para Riesgos	119.439	1.671.485
Cancelación o Traspaso a Corto Deuda a Largo	-	-	Deudas a Largo Plazo	11.936.702	4.987.148
Socios Externos	-	-	Socios Externos	100.300	363.168
Otros	98.043	161.842	Otros	180.628	476
Total Aplicaciones	22.018.116	13.464.784	Total Orígenes	23.659.018	18.673.593
Aumento Capital Circulante	1.640.902	5.208.809	Disminución Capital Circulante		
Total	23.659.018	18.673.593	TOTAL	23.659.018	18.673.593

(En Miles de Pesetas)

Recursos Procedentes de las Operaciones	1997	1996
Resultado del Ejercicio	5.000.252	4.712.982
Dotaciones y Provisiones del Inmovilizado	2.547.380	1.919.068
Variación Provisión para Riesgos y Gastos	123.825	147.995
Total	7.671.457	6.780.045

(En Miles de Pesetas)

Variación del Capital Circulante	Aumentos		Disminuciones	
	1997	1996	1997	1996
Existencias	5.019.323	5.861.419	-	-
Deudores	4.595.621	-	-	1.081.038
Inversiones Financieras Temporales	825.942	685.348	-	-
Tesorería	-	25.716	481.225	-
Ajustes Periodificación	-	33.624	37.629	-
Acreeedores	-	-	8.281.130	316.260
Total	10.440.886	6.606.107	8.799.984	1.397.298
Variación del Capital Circulante	1.640.902	5.208.809		

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

GRUPO METROVACESA

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1997

El Grupo Metrovacesa está compuesto por la Sociedad Matriz y 43 sociedades dependientes y multigrupo.

Actividad Desarrollada en el Ejercicio

El beneficio bruto asciende a 7.038 millones de pesetas, con un crecimiento del 13,2% respecto del obtenido en el ejercicio precedente. El crecimiento del beneficio neto, sin embargo, únicamente se sitúa en el 6,1%, hecho este motivado por el significativo incremento de la presión fiscal, que pasa del 24,1% en 1996 al 28,8% en 1997.

Como señalamos en el ejercicio 1996, la entrada en vigor de la Ley 43/95 de 27 de diciembre de 1995 supuso un cambio en la contabilización del gasto por Impuesto Sobre Sociedades, mediante el cual el beneficio por venta de inmovilizado dejaba de estar exento y su pago resultaba diferido en partes iguales a lo largo de la vida útil del bien en que las plusvalías realizadas eran reinvertidas. En el caso del Grupo Metrovacesa, la deuda con la Administración Tributaria es satisfecha en partes iguales en plazo no inferior a 50 años, dado que los compromisos de reinversión de las plusvalías señaladas son habitualmente materializadas en la adquisición de inmuebles para arrendamiento (excluyéndose el coste correspondiente a suelo).

Este cambio, que implica un mayor gasto por impuesto pero no una salida efectiva de flujos de caja, ya tuvo un efecto de 662 millones de pesetas en el ejercicio anterior, y ha supuesto en el presente ejercicio un gasto de 860 millones de pesetas (29,9% superior al ejercicio precedente). Descontados los efectos impositivos referidos al cambio mencionado, los crecimientos del beneficio estarían en el 16,5% y el 9,1%, respectivamente para los ejercicios 1996 y 1997.

El volumen de ingresos inmobiliarios alcanzado durante el ejercicio 1997 asciende a 22.249 millones de pesetas, lo cual supone un incremento del 15,9% respecto a la cifra de negocios del ejercicio anterior. De esta cifra, 8.538 millones de pesetas corresponden a alquileres, correspondiendo el resto a ventas y servicios, que ven incrementadas sus cifras en el conjunto en un 19,6% respecto al ejercicio precedente. El incremento en el volumen de alquileres, que se sitúa en el 10,4% respecto a las cifras del ejercicio 1996, sigue confirmando la vocación esencialmente patrimonialista que define al Grupo, sin dejar de lado el resto de actividades inmobiliarias, cuyo peso en el conjunto de la cifra de negocios continúa incrementándose en cada ejercicio de forma significativa.

Este carácter patrimonialista se ha visto materializado en el presente ejercicio en la adquisición de dos nuevos inmuebles para alquiler, como los de Plaza de Callao, 5 (de uso comercial y adquirido alquilado en su totalidad), y Santiago de Compostela, 94 (adquirido vacío a finales del ejercicio para uso terciario, pero con una ocupación en torno al 95% a finales de febrero de 1998). Asimismo, las inversiones en las obras de mejora y adaptación de edificios singulares como la Torre de Madrid (finalizadas en el presente ejercicio, y con una ocupación del 100%) y el Edificio España, así como las nuevas inversiones en Viviendas de Protección Oficial para alquiler (Madrid y San Sebastián) y las obras en centros comerciales como el de Artea en Lejona, Bilbao, y Picoas, en Lisboa, entre otras, confirman la continuación de la línea de negocio tradicional del Grupo.

En lo que respecta a nuevas inversiones en inmovilizado, durante el presente ejercicio se han materializado compras de suelo en las ubicaciones con mayores expectativas de desarrollo inmobiliario, tales como Parc Central y Sant Andreu (ambas en Barcelona) y Barajas (Madrid). Por lo que respecta a promociones iniciadas en ejercicios anteriores, tales como Entreparkes del Príncipe Pío y El Retiro (Madrid), Sant Cugat (Barcelona) y Santa Ana (Valladolid), los índices de comercialización alcanzados durante el ejercicio han confirmado, y en algunos casos superado, las mejores previsiones establecidas en el momento de puesta en marcha de cada proyecto. Estos datos confirman los aciertos en la elección de las ubicaciones y en la gestión de este área de negocio, a la cual han ayudado, en buena parte, las actuales condiciones económicas generales y las particulares del sector inmobiliario.

Perspectivas Futuras

Las expectativas para el ejercicio 1998 son igualmente halagüeñas para el Grupo Metrovacesa, ya que las previsiones anunciadas en ejercicios anteriores respecto a incrementos significativos en volumen y precio de los alquileres correspondientes a oficinas se han visto confirmados, esperándose que se mantengan para ejercicios futuros. Valga de ejemplo el elevado grado de ocupación alcanzado en el edificio de Santiago de Compostela, 94, totalmente dedicado a uso terciario, en sólo dos meses desde su adquisición, como se ha señalado anteriormente. En este sentido, existen nuevos proyectos de desarrollo de inmuebles para alquiler de oficinas, como el iniciado en Campo de las Naciones (Madrid) durante el ejercicio 1997, que en el futuro contribuirán a consolidar la cifra de negocios correspondiente a arrendamientos.

Asimismo, durante el segundo trimestre del próximo ejercicio se producirá la inauguración del Parque Comercial Artea (Vizcaya) que, a partir de ese momento, también redundará en futuros incrementos de cifra de negocios, y que confirma la más que consolidada imagen de diversificación e inversión constante que en los últimos ejercicios ha caracterizado al Grupo.

Como se ha señalado con anterioridad, 1998 también será el ejercicio en que, de forma significativa, comenzarán las entregas de llaves de las promociones para la venta en las cuales se han alcanzado cifras de comercialización excelentes. El próximo ejercicio, por tanto, se confirma una línea de negocio que ha estado en fase de desarrollo en ejercicios precedentes y que se espera generará importantes incrementos de la cifra de negocios y de los beneficios antes y después de impuestos de forma recurrente.

Investigación y Desarrollo

En la línea de constante innovación que caracteriza nuestra actividad, cabe destacar que 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 María Churruga para sistemas de seguridad, alumbrado, instalaciones

eléctricas, etc.), centros comerciales con contadores de afluencia de visitantes que discriminan individuos y no grupos, y aparcamientos con sistemas automáticos de control de acceso, 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 1997 tuvo lugar el 26 de marzo de 1998, no habiéndose producido ningún hecho relevante digno de mención entre esas dos fechas adicionalmente a los señalados en la Nota de Hechos Posteriores de las Cuentas Anuales Consolidadas adjuntas.

El Grupo Metrovacesa no posee autocartera.