



CLASE 8ª



0Z9477498

COMISION NACIONAL DEL
MERCADO DE VALORES

- 3 JUN. 1998

REGISTRO DE ENTRADA

Nº 1998 27660

INMOBILIARIA URBIS, S.A.

(URBIS)

C N M V

Registro de Auditorias

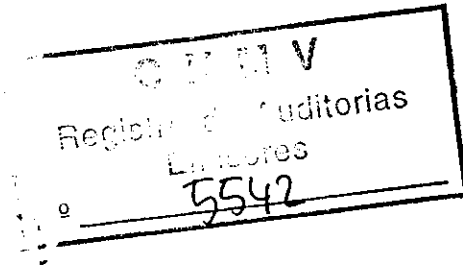
Emisores

Nº

5542

**INFORME DE GESTIÓN
Y CUENTAS ANUALES
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 1997
JUNTO CON EL INFORME DE GESTION**

• Madrid, 25 de marzo de 1998 •



Arthur Andersen y Cía., S. Com.

Raimundo Fdez. Villaverde, 65
28003 Madrid
Tel. 514 50 00
Fax 514 51 80

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

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

1. Hemos auditado las cuentas anuales de INMOBILIARIA URBIS, S.A. (URBIS), que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 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 situación, 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 21 de marzo de 1997 emitimos nuestro informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 1996, en el que expresamos una opinión favorable.
3. En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 1997 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Inmobiliaria Urbis, S.A. (URBIS) al 31 de diciembre de 1997, de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.
4. El informe de gestión adjunto del ejercicio 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 forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 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.

ARTHUR ANDERSEN

Diego Aguinaga Churruga

27 de marzo de 1998



0Z9477447

CLASE 8ª

INFORME DE GESTION



0Z9477448

CLASE 8ª
MATEMÁTICA

INFORME DE GESTIÓN

1977 UN GRAN AÑO PARA EL SECTOR INMOBILIARIO

Nunca en los últimos 20 años a la familia española le había resultado tan asequible la compra de una vivienda como en 1997.

Nunca en los últimos 25 años la inversión en edificios de oficinas resultó, desde el primer año, tanto o más rentable que los bonos del Estado a largo plazo.

Nunca en los últimos años la demanda de la primera vivienda se había presentado con tanta fuerza como en 1997.

Asimismo, el incremento de la demanda del sector turístico ha producido una alta ocupación en el subsector hotelero y en el de segunda residencia.

Estos hechos resumen por sí solos un mercado en el que todo ha sido favorable dentro de un marco de optimismo generalizado.

1.700 VIVIENDAS VENDIDAS

En medio de esta situación tan favorable, el gran acierto de Inmobiliaria Urbis ha sido adelantarse a la realidad del mercado y haber preparado, proyectado y puesto en construcción unas cuarenta promociones que le han permitido vender más de 1.700 viviendas en 1997, de las que 1.100 se han liquidado en dicho Ejercicio. Con estos niveles de ventas Inmobiliaria Urbis ha batido todas sus cifras históricas de facturación, ha cambiado el signo de su cuenta de resultados y, sobre todo, ha puesto los cimientos para consolidar su futuro.

El trienio 1996-1997-1998, del que el Ejercicio 1997 es su ecuador, será posiblemente para Inmobiliaria



029477449

CLASE 8ª

Urbis aquel período de tiempo que haga de ella la empresa del sector inmobiliario de mayor crecimiento sostenido.

**CRECIENDO
EN PROMOCIONES
UN 111%**

Inmobiliaria Urbis ha crecido en su actividad promotora un 111%, lo que le ha permitido alcanzar una cifra de negocio típica de 20.531 Millones de Pesetas, sin incluir las ventas del inmovilizado, que han sido de 1.190 Millones de Pesetas, lo que la sitúa en segundo lugar por cifra de negocio entre las 21 Sociedades Inmobiliarias cotizadas. Estas cifras, que suponen unas ventas totales de 21.721 Millones de Pesetas, comparadas con las del Ejercicio anterior arrojan un crecimiento total del 82% en la cifra de negocio.

Al analizar la composición de los 20.531 Millones de Pesetas de ventas ordinarias, sobresale que el 85% de esta cantidad corresponde a ventas al detalle, un 6,7% a ventas de solares y un 8,3% a ingresos por alquileres. La conclusión del análisis de estos porcentajes es que Inmobiliaria Urbis está creciendo fuertemente en su actividad industrial.

**BAJA DEPENDENCIA
DE LAS VENTAS
EXTRAORDINARIAS**

Al analizar las cifras de ventas se ha puesto de manifiesto que nuestra Sociedad ha ingresado por desinversiones de patrimonio histórico 1.157 Millones de Pesetas. Estas ventas, producto de la enajenación del 1,6% de nuestros inmuebles del inmovilizado, representan tan sólo un 5,3% de los ingresos totales y han contribuido a la obtención de un resultado extraordinario neto de 412 Millones de Pesetas, lo que indica la cada vez menor dependencia de Inmobiliaria Urbis de este tipo de obtención de beneficios.



0Z9477450

CLASE 8ª
PROMOTORA

**EL MARGEN EN LAS
PROMOCIONES SE HA
DUPLICADO**

En 1996, el margen bruto aportado por la actividad de promoción de viviendas a la cuenta de resultados fue de 1.544 Millones de Pesetas. En 1997, esta cifra ha alcanzado los 3.033 Millones de Pesetas, lógica consecuencia del importante aumento de la cifra de ventas. Si comparamos esta cifra con el margen bruto total de la actividad típica, que en el Ejercicio 1997 ha sido de 4.482,6 Millones de Pesetas, podemos afirmar que el 67,6% del margen procede de la actividad promotora.

**VENTAS DE
TERRENOS Y SOLARES**

La cifra de negocio por ventas de terrenos y solares, que ha ascendido a 1.376 Millones de Pesetas, con un crecimiento del 27,4% sobre el Ejercicio anterior, corresponde básicamente a desinversiones de parcelas y solares de nuestra urbanización de Altorreal, en Murcia, lo que indica que un viejo problema se encuentra en vías de solución, al haberse convertido esta urbanización en la zona de moda de la ciudad.

**INGRESOS POR
ALQUILERES**

La cifra de ingresos por rentas sigue siendo en Inmobiliaria Urbis una asignatura pendiente, si bien en 1997 se están poniendo los cimientos para aumentar en 1998 de forma significativa dichas rentas. Los ingresos obtenidos por alquileres han ascendido a 1.666 Millones de Pesetas con un modesto crecimiento del 3,6% sobre el Ejercicio anterior, siendo los ingresos totales por explotación de inmuebles en arrendamiento de 1.703 Millones de Pesetas.

MARGEN TOTAL

El margen bruto de la actividad típica y de la rotación del patrimonio en renta ha sido de 5.056 Millones de Pesetas, con un crecimiento del 35% sobre el Ejercicio anterior. La aportación porcentual de las



CLASE 8ª



0Z9477451

distintas actividades es la siguiente: el 60% de dicho margen está aportado por la actividad promotora, el 20% tiene su origen en los alquileres, el 8% lo aporta el margen de ventas de terrenos y el 12% tiene su origen en los resultados extraordinarios de la Sociedad.

207 MILLONES DE VENTAS POR EMPLEADO

Una vez analizadas las ventas y los márgenes producidos, procede comentar los recursos con los que se han conseguido. En este sentido, los ratios de productividad de Inmobiliaria Urbis son altamente positivos, habiéndose duplicado la cifra de facturación por empleado en los últimos dos años hasta alcanzar en el Ejercicio analizado una facturación por empleado de 207 Millones de Pesetas.

Los gastos de personal activo en el Ejercicio 1997 se sitúan en el 4% sobre la cifra de ventas, lo que hace de Inmobiliaria Urbis una Sociedad bien estructurada para hacer frente al futuro.

Los costes indirectos de la Sociedad han sido ajustados en los últimos tres años de forma constante, habiéndose llegado a unas cifras que consideramos muy razonables.

COSTES INDIRECTOS

Si referenciamos los costes indirectos a la cifra de negocio, nos encontramos con un ratio del 7,3%, que comparado con el 18% de años anteriores nos indica el largo camino de ajustes recorrido.

Los 1.580 Millones de Pesetas de costes indirectos de la Sociedad se distribuyen de la siguiente forma: personal activo 50%, personal pasivo 9,2%, servicios exteriores 17,5%, otros costes indirectos 10,4% y amortizaciones y provisiones de tráfico 13%.



CLASE 8.^a
CATÉGORIA



0Z9477452

**UN DIFERENCIAL
FINANCIERO
DEMASIADO ALTO**

Los gastos financieros han ascendido en 1997 a 3.613 Millones de Pesetas, de los que se han activado 727 Millones de Pesetas. El diferencial financiero o gastos financieros netos ascienden por tanto a 2.886 Millones de Pesetas, que representa un 14% sobre la cifra de negocio. Este ratio, que ha disminuido en los últimos años en más de la mitad, deberá reducirse en los dos próximos años en otra mitad, lo que supondrá situarnos en un 7% sobre la cifra de negocio, de acuerdo con nuestras previsiones en el plan estratégico 1997/2001.

**RESULTADO
ORDINARIO
POSITIVO**

Consecuencia del gran incremento de la actividad promotora y de los ajustes en todos los gastos de la Sociedad, Inmobiliaria Urbis ha pasado de unos resultados ordinarios negativos de 1.757 Millones de Pesetas en el Ejercicio anterior a unos positivos de 259 Millones de Pesetas en 1997. Estas cifras tienen una gran importancia por representar un cambio de signo que proyecta a nuestra Sociedad hacia ese grupo de empresas que viven de su presente sin recurrir a recursos acumulados en épocas pasadas.

**BAJA CARGA
IMPOSITIVA**

La Sociedad al 31 de Diciembre de 1998 tiene pendientes de compensar unas bases imponibles negativas en el Impuesto sobre Sociedades de más de 9.000 Millones de Pesetas, por lo que la cuota a ingresar en el Impuesto sobre Sociedades será cero. Ahora bien, como consecuencia de la normativa contable surgida en 1990 para la contabilización del Impuesto sobre Beneficios, desde esta fecha se han registrado diferentes Impuestos sobre Beneficios Anticipados y Diferidos. En este Ejercicio revierten Impuestos sobre Beneficios Anticipados de Ejercicios anteriores y surgen Diferidos por un neto de 32



0Z9477453

CLASE 8ª
VALOR 4

639 MILLONES DE BENEFICIOS NETOS

Millones de Pesetas, lo que supone un gasto por Impuesto sobre Beneficios del 4,8%.

Partiendo del margen total generado por la Sociedad, que ha sido de 5.056 Millones de Pesetas, y una vez deducidos los costes indirectos, el diferencial financiero y el gasto de Impuestos sobre Beneficios, Inmobiliaria Urbis presenta un resultado neto positivo de 639 Millones de Pesetas, que comparados con las pérdidas de 1.356 Millones de Pesetas del Ejercicio 1996 son exponente de un importante cambio de tendencia en el último Ejercicio.

El Balance de Inmobiliaria Urbis ha variado durante el Ejercicio 1997 por el camino propio de una empresa que crece en su actividad industrial.

El inmovilizado de la Sociedad se ha mantenido prácticamente constante, mientras su activo circulante ha crecido en un 29%. La compra de nuevos solares, el incremento de las promociones en curso y los deudores por ventas son las grandes cuentas que recogen esta mayor actividad de Inmobiliaria Urbis.

BALANCE INDUSTRIAL

Este incremento de actividad ha recurrido a los recursos ajenos como vía de financiación, ya que el 73% de los recursos propios pueden considerarse asignados a financiar el patrimonio total de nuestro inmovilizado para renta. Estos recursos ajenos, aplicados a la mayor actividad de Inmobiliaria Urbis, tienen su origen mayoritariamente en créditos que serán subrogados a nuestros clientes o en deudas con nuestros proveedores y en especial con las constructoras que ejecutan nuestras promociones.



CLASE 8ª



029477454

ACTIVO CIRCULANTE

Al analizar el activo de la Sociedad resalta el gran incremento que ha experimentado el activo circulante, este incremento confirma la gran actividad industrial de Inmobiliaria Urbis en 1997 y la preparación de futura actividad para 1998. Inmobiliaria Urbis, que ha realizado ventas históricas en 1997, ha sido capaz de reponer el suelo necesario para mantener en los próximos Ejercicios esta línea de producción, aumentar sus cuentas a cobrar de clientes, especialmente deudores por hipoteca, y aumentar sus promociones para mantener este éxito de ventas.

INMUEBLES EN ARRENDAMIENTO

El total del coste neto de sus inmuebles en arrendamiento, en las cuentas del inmovilizado material e inmaterial (leasing) asciende a 28.180 Millones de Pesetas, de los que 1.986 Millones de Pesetas se encuentran en proceso de construcción para su posterior puesta en arrendamiento. Con la finalización de estas inversiones en curso y sin aumentar sustancialmente la cuenta de inmuebles en arrendamiento, Inmobiliaria Urbis podrá incrementar sus rentas en unos trescientos Millones de Pesetas.

RECURSOS PROPIOS

Los recursos propios de la Sociedad ascienden a 38.798 Millones de Pesetas. Estimamos, como se indica anteriormente, que un 73% está aplicado a la financiación de los inmuebles para arrendamiento y un 27% a la financiación de la actividad promotora. Si hacemos referencia a la rentabilidad de estos recursos por actividades en relación a los márgenes obtenidos, podemos afirmar que con el 27% de los recursos propios dedicados a la promoción se obtiene el 68% del margen total de la Sociedad.



0Z9477455

CLASE 8ª

DEUDA PRODUCTIVA

Al analizar detalladamente la estructura de la deuda de Inmobiliaria Urbis y compararla con la de 1996 se detecta que la deuda de nuestra Sociedad es cada año más productiva y menos financiadora de otros activos de desarrollo a medio y largo plazo. Al cierre del Ejercicio 1997 del total de la deuda con carga era de 47.434 Millones de Pesetas, de los cuales un 43% es tipo hipotecario vinculada a las promociones, un 24% es deuda con garantía personal y un 33% es deuda en leasing financiadora de activos a largo y medio plazo. Tan solo hace tres años la deuda en leasing era del 78%, mientras que las hipotecas vinculadas a promociones apenas alcanzaban el 2%. Estos datos indican el buen camino recorrido.

A lo largo del Ejercicio 1997, Inmobiliaria Urbis, propietaria al 100% del Palmeral de Alicante, S.A., decidió su absorción, lo que supondrá para Inmobiliaria Urbis la incorporación directa a su activo de unos solares en Alicante con unos derechos de edificación de 50.500 m², en Córdoba de 8.493 m² y en Madrid de 17.929 m².

PARTICIPACIONES EN EMPRESAS

El resto de las Sociedades participadas no han sufrido cambios sustanciales, siendo las participaciones de Inmobiliaria Urbis las siguientes: Proumesa 30,4%, EuroInmobiliaria, S.A.(Sociedad Portuguesa) 100%, Golf Altoreal, S.A. 90% y EuroInmobiliaria, S.A. 45%.

A finales del Ejercicio Inmobiliaria Urbis ha constituido con Renfe una Sociedad Promotora suscribiendo el 60% de su capital. Esta Sociedad cuenta con un importante solar en Zaragoza de 36.000 m² edificables que permitirá la construcción de unas 270 viviendas.



0Z9477456

CLASE 8ª

ACCIONES PROPIAS

Durante el Ejercicio 1997 la compañía no ha realizado operaciones de autocartera, no teniendo en su Balance ni en sus filiales acciones propias.

HECHOS SIGNIFICATIVOS

En el período comprendido entre el treinta y uno de Diciembre de 1997, cierre del Ejercicio, y el veinticinco de Marzo de 1998, fecha de formulación de cuentas por el Consejo de Administración de la Sociedad, el único hecho significativo ha sido la absorción de su filial "El Palmeral de Alicante", que se acordó en Noviembre de 1997.

APLICACIÓN DE RESULTADOS

A fin de reforzar los recursos propios de la Sociedad y de financiar el crecimiento de la misma recurriendo en la menor proporción posible al endeudamiento, el Consejo de Administración de Inmobiliaria Urbis propondrá a la Junta General de Accionistas el no reparto de dividendos.

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

En el mes de Diciembre de 1997 presentó su renuncia al cargo de Consejero y Vicepresidente de la Sociedad, D. Santiago Zaldumbide Viadas, habiéndole sido aceptada la misma por el Consejo de Administración.

INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

La Sociedad durante el Ejercicio no ha realizado ninguna actividad de I + D.



0Z9477457

CLASE 8ª

CUENTAS ANUALES



0Z9477458

CLASE 8ª
AEREA

INMOBILIARIA URIBIS S.A.
BALANCES DE SITUACION AL 31 DE DICIEMBRE DE 1997 Y 1996

ACTIVO	31/12/97	31/12/96	Var. 97/96
(A) ACCIONISTAS POR DEBITO NO EXIGIDO	0	0	0
(B) INMOVILIZADO	43.996	44.569	(563)
I GASTOS DE ESTABLECIMIENTO	20	41	(21)
1 Gts. const. y ampl. de capital (Nota 5)	20	41	(21)
II INMOVILIZACIONES INMATERIALES (Nota 6)	16.303	16.926	(623)
1 Dehos. sobre bienes en leasing	16.407	17.003	(596)
1.1 Terrenos y solares en leasing	9.770	10.269	(499)
1.2 Edificios en construcción para alquiler en leasing	3.527	3.527	0
1.3 Edificios terminados en alquiler en leasing	3.034	3.131	(97)
1.4 Edificios para uso propio en leasing	76	76	0
2 Concesiones administrativas	7	7	0
3 Aplicaciones informáticas	25	18	7
4 Amortizaciones	(136)	(102)	(34)
III INMOVILIZACIONES MATERIALES (Nota 7)	23.194	23.191	3
1 Inmuebles para arrendamiento	21.350	22.001	(651)
2 Inmuebles para uso propio	313	198	115
3 Instalaciones	393	351	42
4 Mobiliario y equipo oficina	269	216	53
5 Otro inmovilizado material	144	124	20
6 Construcciones en curso	2.320	1.743	577
7 Amortizaciones	(1.595)	(1.442)	(153)
IV INMOVILIZACIONES FINANCIERAS	4.481	3.912	569
1 Participaciones emp. grupo (Nota 8)	3.571	2.843	728
2 Participaciones emp. asociadas (Nota 8)	1.370	1.348	22
3 Cartera de valores a l/pzo. (Nota 8)	16	16	0
4 Fianzas constituidas a l/pzo.	120	121	(1)
5 Provisiones (Nota 8)	(596)	(416)	(180)
V DEUDORES POR OP. DE TRAFICO A LARGO PLAZO	0	490	(490)
1 Clientes a largo plazo por ventas	0	490	(490)
(C) GASTOS A DISTRIB. EN VARIOS EJERC. (Nota 6)	3.823	3.638	(2.615)
(D) ACTIVO CIRCULANTE	72.627	46.303	16.324
I EXISTENCIAS (Nota 9)	52.883	45.324	7.559
1 Terrenos y solares	30.246	27.417	2.829
2 Promociones en curso	18.990	16.709	2.281
3 Inmuebles terminados	3.647	1.193	2.454
4 Otras existencias	0	5	(5)
II DEUDORES	17.734	9.383	8.351
1 Clientes por ventas y prest. de servicios	16.311	8.014	8.297
1.1 Clientes por ventas contratadas	27.419	10.731	16.681
1.2 Clientes por ventas contratadas sin liquidar	(11.108)	(2.724)	(8.384)
2 Deudores varios	373	470	(97)
3 Administraciones Públicas (Nota 15)	1.297	1.082	215
4 Provisiones	(247)	(183)	(64)
IV INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES	1.441	1.399	42
1 Cartera de valores a corto plazo (Nota 10)	698	678	20
2 Créditos a empresas del grupo (Nota 8)	721	714	7
3 Otros créditos	22	7	15
V TESORERIA	569	197	372
TOTAL ACTIVO	119.648	106.301	13.347
E) INTERESES NO DEVENGADOS	(2.702)	(5.253)	2.551
1 Por arrendamiento financiero (Nota 6)	(2.702)	(5.253)	2.551
ACTIVO NETO	116.946	101.248	15.698

Las cuentas y notas de cuentas en la Memoria forman parte integrante del Balance de Situación al 31 de diciembre de 1997



0Z9477460

CLASE 8ª

INMOBILIARIA URBIS S.A.
SALANCES DE SITUACION AL 31 DE DICIEMBRE DE 1997 Y 1996

PASIVO	31/12/97	31/12/96	Var. 97/96
A) FONDOS PROPIOS (Nota 11)	38.198	38.199	698
I CAPITAL	20.682	20.682	0
II PRIMA DE EMISION DE ACCIONES	11.422	11.422	0
III RESERVAS	6.055	7.411	(1.356)
1 Reserva legal	2.833	2.833	0
2 Otras reservas	3.222	4.578	(1.356)
IV PERDIDAS Y GANANC. DEL EJERCICIO	639	(1.356)	1.995
B) INGRESOS A DISPOSICION EN VARIOS EJERCIC.	166	214	(48)
1 Otros ingresos a distribuir	166	214	(48)
C) PROVISIONES PARA RIESGOS, DUDAS Y OTRAS	5.891	5.074	15
1 Provisión para pensiones y oblig. simi. (Nota 12)	1.683	2.163	(480)
2 Provisión para impuestos (Nota 13)	2.904	2.641	263
3 Otras provisiones (Nota 13)	502	270	232
D) ACREEDORES A LARGO PLAZO	42.528	45.441	(2.913)
I DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO (Nota 14)	36.498	39.379	(2.889)
1 Principal deudas con entidades de crédito	34.251	34.834	(583)
2 Intereses no devengados por arto. financiero	2.239	4.545	(2.306)
II OTROS ACREEDORES (Notas 14 y 19)	6.038	6.062	(24)
1 Deudas representadas por efectos a pagar	210	251	(41)
2 Otras deudas no financieras	5.684	5.677	7
3 Fianzas recibidas a l/pzo.	144	134	10
E) ACREEDORES A CORTO PLAZO	33.807	17.613	15.454
I DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO (Nota 14)	13.985	9.825	4.160
1 Principal deudas con entidades de crédito	12.867	8.231	4.636
2 Intereses no devengados por arto. financiero	463	708	(245)
3 Intereses devengados por deudas con ent. de oto.	655	886	(231)
II ACREEDORES COMERCIALES	12.198	3.924	8.274
1 Anticipos de clientes (Nota 17)	3.570	949	2.621
1.1 Anticipos y compromisos por ventas contratadas	14.678	3.673	11.005
1.2 Compromisos por ventas contratadas sin liquidar (Nota 17)	(11.108)	(2.724)	(8.384)
2 Proveedores por compras o prestación de servicios	5.342	2.143	3.199
3 Proveedores efectos a pagar	3.286	832	2.454
III OTRAS DEUDAS NO COMERCIALES (Nota 14)	2.617	2.066	551
1 Administraciones Públicas (Nota 15)	2.468	1.957	511
2 Otras deudas	149	109	40
IV PROVISIONES PARA OPERACIONES DE TRAFICO	4.267	1.797	2.470
V AJUSTES POR PERIODIFICACION	0	1	(1)
TOTAL PASIVO	119.648	106.501	13.147
F) INTERESES NO DEVENGADOS	(2.702)	(5.253)	2.551
1 Por arrendamiento financiero (Nota 6)	(2.702)	(5.253)	2.551
PASIVO NETO	116.946	101.248	15.698

Las notas 1 a 21 descritas en la Memoria forman parte integrante del Balance de Situación al 31 de diciembre de 1997



0Z9477461

CLASE 8ª

INMOBILIARIA URBIS, S.A.**CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 1.997 Y 1.996**

D E B E	Millones de Ptas.		
	31/12/97	31/12/96	Variación
A) GASTOS DE EXPLOTACION.			
1.- APROVISIONAMIENTOS (Nota 17)	19.821	16.145	3.676
2.- TRANSFERENCIAS DE INMOVILIZADO A EXISTENCIAS DE PROM. EN CURSO E INMUEBLES TERMINADOS (Nota 9)	284	2.075	(1.791)
3.- COSTES DIRECTOS DE EXPLOTACION DE INM. EN ARRENDAMIENTO.	662	923	(261)
4.- GASTOS de PERSONAL.	933	1.015	(82)
Sueldos y salarios y asimilados	610	666	(56)
Cargas sociales	109	126	(17)
Pagos a jubilados y aportación al fondo de pensiones	194	218	(24)
Otros gastos de personal	20	5	15
5.- DOTACIONES PARA AMORTIZACIONES.	68	75	(7)
6.- VARIACION de las PROVISIONES de TRAFICO.	137	(4)	141
7.- OTROS GASTOS de EXPLOTACION.	442	496	(54)
Servicios exteriores	277	257	20
Tributos	35	28	7
Otros gastos de gestión corriente	130	211	(81)
I. BENEFICIOS de EXPLOTACION.	3.064	1.674	1.390
8.- GASTOS FINANCIEROS y GASTOS ASIMILADOS.	2.896	3.546	(660)
Gastos financieros y asimilados	3.613	4.086	(473)
Intereses capitalizados en existencias (Nota 9)	(727)	(540)	(187)
II. RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS.	--	--	--
III. BENEFICIOS de las ACTIVIDADES ORDINARIAS.	259	--	259
9.- VARIACION de la PROVISIÓN de la CARTERA DE CONTROL (Nota 8)	180	82	98
10.- GASTOS EXTRAORDINARIOS	116	74	42
IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS.	412	496	(84)
V. BENEFICIOS ANTES de IMPUESTOS.	671	--	671
11.- IMPUESTOS SOBRE SOCIEDADES (Nota 15)	32	95	(63)
VI. RESULTADO del EJERCICIO (BENEFICIOS)	639	--	639



0Z9477462

CLASE 8ª

INMOBILIARIA URBIS, S.A.

CUENTAS DE PERDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 1.997 Y 1.996

H A B E R	Millones de Ptas.		
	31/12/97	31/12/96	Variación
B) INGRESOS DE EXPLOTACION.			
1.- IMPORTE NETO de la CIFRA de NEGOCIOS (Nota 17)	<u>20.531</u>	<u>11.274</u>	<u>9.257</u>
Ventas de solares	1.376	1.080	296
Ventas de promociones	17.436	8.262	9.174
Ingresos por explotación de inmuebles en arrendamiento	1.703	1.831	(128)
Prestaciones de servicios	16	101	(85)
2.- AUMENTO de EXISTENCIAS de PROMOCIONES EN CURSO Y EDIFICIOS TERMINADOS	<u>4.735</u>	<u>9.400</u>	<u>(4.665)</u>
3.- EXISTENCIAS DE PROMOCIONES EN CURSO Y EDIFI.CONSTR. INCORPORADOS AL INMOVILIZADO (Nota 9)	--	<u>1.563</u>	<u>(1.563)</u>
4.- OTROS INGRESOS de EXPLOTACION	<u>145</u>	<u>162</u>	<u>(17)</u>
I. PERDIDAS de EXPLOTACION.	--	--	--
5.- OTROS INTERESES e INGRESOS ASIMILADOS.	<u>81</u>	<u>115</u>	<u>(34)</u>
De empresas del Grupo	--	47	(47)
Otros intereses	81	68	13
II. RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS.	2.805	3.431	(626)
III. PERDIDAS de las ACTIVIDADES ORDINARIAS.		1.757	(1.757)
6.- BENEFICIOS en ENAJENACION de INMOVILIZADO MATERIAL, FINANCIERO. y CARTERA de CONTROL	<u>691</u>	<u>643</u>	<u>48</u>
En ventas por rotación de inmuebles para arrendamiento (Nota 7 y 17)	691	640	51
En ventas de otro inmovilizado material	--	3	(3)
7.- INGRESOS EXTRAORDINARIOS.	<u>17</u>	<u>9</u>	<u>8</u>
IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS.	--	--	--
V. PERDIDAS ANTES de IMPUESTOS.	--	1.261	(1.261)
VI. RESULTADO del EJERCICIO (PERDIDAS)	--	1.356	(1.356)



CLASE 8ª



0Z9477463

INMOBILIARIA URBIS, S.A.

(URBIS)

MEMORIA

CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO

EL 31 DE DICIEMBRE DE 1997

(1) ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

Inmobiliaria Urbis, S.A. (URBIS) se constituyó por escritura pública otorgada en Madrid el 6 de Abril de 1.946. Su domicilio social está situado en Madrid, calle General Pardiñas, 73.

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

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

(2) BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

Imagen fiel-

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



0Z9477464

CLASE 8ª
INMOBILIARIA**(3) DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS**

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

Bases del Reparto	Millones de Pesetas
Resultado del ejercicio (Beneficio)	639

Aplicación	Millones de Pesetas
A Reserva legal	64
A Reservas voluntarias	575
Total	639

(4) NORMAS DE VALORACIÓN

Las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales en el ejercicio 1997 están de acuerdo con las establecidas por el Código de Comercio, la Ley de Sociedades Anónimas, el Plan General de Contabilidad y las Normas de Adaptación del mismo a las empresas inmobiliarias.

a) Gastos de establecimiento-

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

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



0Z9477465

CLASE 8ª

b) Inmovilizado inmaterial-

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

Los intereses financieros pendientes de devengar se contabilizan en el epígrafe "Gastos a distribuir en varios ejercicios" del balance de situación adjunto.

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

	Años de Vida Útil
Inmuebles	75

c) Inmovilizado material-

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

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

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

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

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



CLASE 8ª



029477466

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

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

d) Inmovilizado financiero e inversiones financieras temporales-

La Sociedad no posee títulos con cotización oficial, por lo que valora sus inversiones a coste, minorado en su caso, por las necesarias provisiones para depreciación, por el exceso del coste sobre su valor teórico-contable al cierre del ejercicio, corregido en el importe de las plusvalías tácitas existentes en el momento de la adquisición y que subsistan al cierre del ejercicio.

Las minusvalías entre el coste y el valor de mercado o el valor teórico-contable al cierre del ejercicio se registran en la cuenta "Provisiones", del epígrafe de "Inmovilizaciones financieras", habiendo registrado URBIS una provisión por este concepto en el ejercicio 1997 de 180 millones de pesetas correspondientes a las pérdidas del ejercicio 1997 de las Sociedades Euroinmobiliaria, S.A. y Golf Altorreal, S.A. (véase Nota 8).

Inmobiliaria Urbis, S.A. no formula cuentas anuales consolidadas por la escasa importancia relativa del efecto que supondría dicha consolidación. No obstante, si se hubieran aplicado criterios de consolidación al 31 de diciembre de 1997, el efecto mencionado sobre las cuentas anuales individuales sería una disminución de los fondos propios de 65 millones de pesetas, y un incremento del activo y de la cifra de negocios de 3.198 millones de pesetas y de 356 millones de pesetas, respectivamente:

e) Intereses por aplazamiento-

URBIS sigue, generalmente, el criterio de cargar intereses sobre las cantidades aplazadas después de la entrega de llaves, contabilizándose dichos intereses como ingresos a medida que se va produciendo su devengo. Los intereses pendientes de



0Z9477467

CLASE 8ª

devengo al término del ejercicio se presentan en el pasivo del balance de situación al 31 de diciembre de 1997, en la cuenta "Ingresos a distribuir en varios ejercicios".

f) Existencias-

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

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

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

La Sociedad sigue el criterio de transferir de "Promociones en curso" a "Inmuebles terminados" el coste correspondiente a aquellas promociones inmobiliarias, o parte de las mismas, cuya construcción este sustancialmente terminada.

Los costes de producción estimados necesarios para la terminación de las promociones cuya venta ha sido contabilizada como ingreso en el ejercicio, se registran contablemente con cargo a la correspondiente cuenta de existencias y con abono a la cuenta "Provisión para terminación de obra" que figura en el epígrafe "Provisiones para operaciones de tráfico" del pasivo de balance de situación a 31 de diciembre de 1997. A dicha fecha, el saldo de la Provisión para terminación de obra asciende a 4.264 millones de pesetas.

g) Provisiones para pensiones y obligaciones similares-

De acuerdo con las obligaciones contraídas por Inmobiliaria Urbis, S.A. la Sociedad está obligada a complementar la pensión de jubilación a ciertos empleados, 73 de ellos en activo, que, en determinados casos, cumplan la edad de 60 años, o alternativamente a los 65 años, hasta alcanzar el 100% de la retribución media percibida en los doce meses inmediatamente anteriores. Este complemento será vitalicio e invariable.



029477483

CLASE 8ª

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

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

Utilizando las bases del anterior estudio para el personal activo y las del estudio realizado en 1994, bajo las mismas hipótesis, para el personal pasivo, el cargo a las cuentas de Pérdidas y Ganancias del ejercicio 1997 de URBIS ascendió a 48 millones de pesetas en concepto de aportación por lo devengado en el año por el personal activo, y a 130 millones de pesetas por la dotación financiera de acuerdo con los porcentajes indicados, registrados en los epígrafes "Gastos de personal - Pagos a jubilados y aportación al fondo de pensiones" y "Gastos financieros y asimilados", respectivamente (Nota 12).

h) Otras provisiones para riesgos y gastos-

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

i) Deudas-

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

j) Impuesto sobre beneficios-

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



0Z9477469

CLASE 8ª

k) Ingresos y gastos-

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

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

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

l) Indemnizaciones por despido

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

En la cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio 1997 se ha registrado, dentro del epígrafe "Otros gastos de personal", una provisión de 157 millones de pesetas correspondiente a las indemnizaciones previstas para el ejercicio 1.998. El saldo del citado epígrafe incluye, adicionalmente, 356 millones de pesetas correspondientes al importe de las indemnizaciones pagadas por bajas de personal producidas durante el ejercicio 97, así como 512 millones de pesetas correspondientes, básicamente, a la reversión del fondo de pensiones acumulado por el citado personal.

En función de las estimaciones de los posibles despidos que en circunstancias normales pueden tener lugar en el futuro, y estimando las cantidades a pagar por dichos despidos, los Administradores de la Sociedad consideran que las provisiones registradas por este concepto en las cuentas anuales del ejercicio 1997 cubren razonablemente el pago futuro por tales conceptos.

(5) GASTOS DE ESTABLECIMIENTO

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



0Z9477470

CLASE 8.ª

Gastos de establecimiento	Millones de Pesetas
Saldo a 31-12-96	41
Adiciones	5
Amortizaciones	(26)
Saldo a 31-12-97	20

(6) INMOVILIZADO INMATERIAL

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

Inmovilizado Inmaterial	Millones de Pesetas					
	Bienes Adquiridos en Régimen de Leasing			Otros		
	Coste	Amortización Acumulada	Neto	Coste	Amortización Acumulada	Neto
Saldo al 31-12-96	17.003	(87)	16.916	25	(15)	10
Adiciones o dotaciones	-	(33)	(33)	7	(1)	6
Trasposos a Existencias	(596)	-	(596)	-	-	-
Saldo al 31-12-97	16.407	(120)	16.287	32	(16)	16

De los 596 millones de pesetas registrados como transferencias a existencias en el ejercicio, 460 millones de pesetas corresponden a transferencias de inmovilizado a existencias de terrenos y solares y 136 millones de pesetas a transferencias a existencias de promociones en curso y edificios construidos para su promoción o venta.

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

Los datos más significativos de los activos en régimen de leasing al 31 de diciembre de 1997 son los siguientes:



0Z9477471

CLASE 8ª

	Duración del Contrato	Tiempo Transcurrido	Millones de Pesetas				
			Coste en origen	Amortización acumulada	Intereses Pendientes de devengo	Cuotas Pendientes de pago	Cuotas Pendientes
Inmueble Canarias Existencias e inmueb. en arrendamiento	10 años	102 meses	735	71	16	268	6 (a)
	10 años	55 meses	15.672	49	2.686	18.071	12 (b)
Totales			16.407	120	2.702	18.339	18

(a) Cuotas trimestrales

(b) Cuotas semestrales

Los bienes adquiridos en régimen de leasing derivados, fundamentalmente, de la operación de lease-back realizada en el ejercicio 1993 corresponden, al 31 de diciembre de 1997, según su finalidad a los siguientes activos:

Tipos y Emplazamiento	Millones de Pesetas.
	Coste Según Libros a 31-12-97
Terrenos y solares-	
Madrid	5.019
Cataluña	2.246
Levante	2.505
	9.770
Obras en curso-	
Madrid	3.527
	3.527
Edificios en alquiler-	
Levante	46
Canarias	2.988
	3.034
Edificios uso propio-	
Levante	28
Canarias	48
	76
TOTAL	16.407



029477472

CLASE 8ª

(7) INMOVILIZADO MATERIAL

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

Inmovilizado Material	Coste a 31/12/1996	Adiciones o Dotaciones	Bajas o Reducciones	Trasposos a Existencias	Otros Trasposos	Coste a 31/12/1997
Coste-						
Inmuebles para Arrendamiento:	22.001	26	(484)	(169)	(24)	21.350
Suelo	10.029	-	(220)	(77)	(11)	9.721
Vuelo	11.972	26	(264)	(92)	(13)	11.629
Inmuebles para uso propio:	198	92	-	-	23	313
Suelo	40	-	-	-	11	51
Vuelo	158	92	-	-	12	262
Instalaciones, utillaje y mobiliario	567	94	-	-	1	662
Otro inmovilizado	124	20	-	-	-	144
Inmovilizado en curso	1.743	577	-	-	-	2.320
Total coste	24.633	809	(484)	(169)	-	24.789
Amortizaciones-						
Inmuebles para Arrendamiento	(920)	(151)	46	21	(24)	(1.028)
Inmuebles para uso propio	(32)	(5)	-	-	13	(24)
Instalaciones, utillaje y mobiliario	(425)	(32)	-	-	-	(457)
Otro inmovilizado	(65)	(21)	-	-	-	(86)
Total amortizaciones	(1.442)	(209)	46	21	(11)	(1.595)
INMOVILIZADO NETO-	23.191	600	(438)	(148)	(11)	23.194

Las transferencias netas de inmovilizado a existencias en el ejercicio, por importe de 148 millones de pesetas, corresponden a transferencias de inmuebles en arrendamiento a inmuebles terminados para su venta.

De los 209 millones de pesetas registrados como dotación a la amortización, 169 millones de pesetas corresponden a activos afectos a la actividad de arrendamiento.

El detalle de inmuebles destinados a arrendamiento propiedad de Inmobiliaria Urbis, S.A., al 31 de diciembre de 1997, es, según su clasificación contable, el siguiente:



0Z9477473

CLASE 8ª

Emplazamiento	Inmovilizado Inmaterial	Inmovilizado Material		Superficie (en m ²)
		Inmovilizado. arrendamiento	Inmovilizado en curso	
Madrid	3.527	18.421	1.459	122.289
Cataluña	-	289	-	2.693
Andalucía	-	1.858	-	26.057
Levante	46	57	11	921
Canarias	2.988	905	-	20.412
	6.561	21.350	1.470	172.372

La tipología de los edificios para arrendamiento de Inmobiliaria URBIS, S.A., al 31 de diciembre de 1997, corresponde en un porcentaje aproximado del 17,5% a viviendas y un 82,5% a otros inmuebles (básicamente locales, oficinas y explotaciones hoteleras).

La tasa de desocupación media correspondiente a los edificios para arrendamiento mencionados asciende, al 31 de diciembre de 1997, a un porcentaje del 3,8%. Adicionalmente un 3,2% de la superficie total se encontraba a la fecha de cierre en rehabilitación.

Durante el ejercicio 1997 se han producido ventas por rotación de inmovilizado material, fundamentalmente inmuebles, por importe de 1.157 millones de pesetas que han supuesto un beneficio neto de 691 millones de pesetas. El mencionado beneficio aparece registrado en la cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio 1997 de URBIS, en el epígrafe "Beneficios en enajenación de inmovilizado material, financiero y cartera de control" como resultado extraordinario.

Al 31 de diciembre de 1997 no existe ningún inmueble hipotecado.

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

(8) INMOVILIZADO FINANCIERO

Los movimientos habidos durante el ejercicio 1997 en las principales cuentas de "Inmovilizaciones financieras", así como en sus correspondientes cuentas de Provisiones, han sido los siguientes:



0Z9477474

CLASE 8ª
CONTABILIDAD

Inmovilizado Financiero	Millones de Pesetas			
	Participación en Empresas		Cartera de Valores L. Plazo	Provisiones Empresas Grupo
	del Grupo	Asociadas		
Saldo a 31-12-96	2.843	1.348	16	(416)
Altas:				
Renfurbis, S.A.	300	-	-	-
Golf Altorreal, S.A.	465	-	-	(70)
Prourmesa, S.A.	-	22	-	-
Euroinmobiliaria, S.A.	-	-	-	(110)
Bajas:				
Golf Altorreal, S.A.	(32)	-	-	-
Otros	(5)	-	-	-
Saldo al 31-12-97	3.571	1.370	16	(596)

De los 596 millones de pesetas de provisiones al 31 de diciembre de 1997, 321 millones de pesetas correspondían a la participación en Golf Altorreal, S.A., 197 millones de pesetas a la participación en Euroinmobiliaria, S.A. y 78 millones de pesetas a la participación en El Palmeral de Alicante, S.A..

Las adiciones registradas en el ejercicio corresponden a la suscripción íntegra de la ampliación de capital con prima de emisión registrada en Golf Altorreal, S.A., por un importe total de 465 millones de pesetas y a la constitución de la Sociedad Renfurbis, S.A., en la que Inmobiliaria Urbis, S.A. participa en un 60%, siendo el otro accionista R.E.N.F.E. y cuyo objeto social es la promoción inmobiliaria.

El detalle de Sociedades que constituyen el inmovilizado financiero de URBIS al 31 de diciembre de 1997, así como la información relativa a las mismas, es la siguiente:



0Z9477476

CLASE 8ª

Sociedad	Actividad	Sede Social	% Participación	Valor en Libros de la Participación	Capital Social	Reservas y Resultados Ejercicios Anteriores	Resultado Neto del Ejercicio 1997
El Almirante de Alicante, S.A.	Promotora	General Pardinas, 73. Madrid	100	762	252	(71)	9
Incorporación Familiar Gran Capitán, S.A.	Promotora	Blas Infante, 6. Sevilla	100	44	90	(4)	-
Comercial Inmobiliaria, S.A.	Promotora	Praça M. Pombal, 1. Lisboa	100	588	686	(159)	(74)
Altorreal, S.A.	Instalaciones Deportivas	Avda. del Golf, Urbanización Altorreal, Molina de Segura. Murcia	90,36	1.281	1.690	(175)	(70)
Comercial Turbis, S.A.	Promotora	General Pardinas, 73. Madrid	60	300	500	-	-
Total empresas del Grupo				2.975			
Promociones Urbanas Metropolitanas, S.A.			28,85	1.335	2.500	384	-
S.A.I. "Los Dones"			5,4	35	348	-	-
Total empresas asociadas				1.370			

Cifras expresadas en millones de pesetas



029477489

CLASE 8ª

Respecto a los datos de Promociones Urbanas Metropolitanas, S.A., han sido facilitados por la empresa en base a las cuentas anuales al 31 de diciembre de 1996. La Sociedad estima que no han existido movimientos significativos en dicha situación patrimonial dada la situación de inactividad de la Sociedad.

Las inversiones en El Palmeral de Alicante, S.A. (véase Nota 20), Euro Inmobiliaria, S.A., y Promociones Urbanas Metropolitanas, S.A., se justifican por una importante plusvalía atribuible a terrenos y otros activos, cuya valoración en el momento de la adquisición se soportó adecuadamente con los resultados del trabajo realizado por expertos independientes.

Las Sociedades participadas descritas no han repartido dividendos durante el ejercicio 1997.

Si bien la intención de URBIS es continuar con la venta de acciones de Golf Altorreal, S.A., de las que se han vendido en el ejercicio acciones cuyo coste ascendía a 32 millones de pesetas, dado que el ritmo de venta de dichas acciones hace prever un período de enajenación de la inversión superior a doce meses, la Sociedad ha registrado la misma como "Inmovilizaciones financieras".

Saldos con empresas del Grupo-

Los saldos mantenidos por Inmobiliaria Urbis, S.A. con las empresas del grupo, al 31 de diciembre de 1997 son los siguientes:

Sociedad	Millones de Pesetas	
	Deudor	Acreedor
Inmobiliaria Gran Capitán, S.A.	20	-
El Palmeral de Alicante, S.A.	672	-
Golf Altorreal, S.A.	20	-
Euroinmobiliaria, S.A.	9	-
Total	721	-

Estos saldos se encuentran clasificados dentro del epígrafe de "Inversiones financieras temporales" del balance de situación al 31 de diciembre de 1997.

(9) EXISTENCIAS

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



0Z9477478

CLASE 8ª

Emplazamiento por Delegaciones	Coste según Libros a 31-12-97
Terrenos y solares:	
Madrid	11.351
Cataluña	3.244
Levante	888
Jerez	3.955
Málaga	2.439
Granada	154
Sevilla	2.138
Canarias	6.077
	30.246
Obras en curso:	
Madrid	9.352
Cataluña	1.025
Levante	602
Jerez	1.304
Málaga	785
Granada	817
Sevilla	645
Canarias	2.784
Baleares	1.676
	18.990
Edificios terminados:	
Madrid	2.461
Cataluña	389
Levante	8
Jerez	356
Málaga	230
Granada	15
Sevilla	181
Canarias	7
	3.647

Los inmuebles incorporados del inmovilizado a existencias en el ejercicio corresponden a los traspasos realizados desde el inmovilizado inmaterial por importe de 596 millones de pesetas (véase Nota 6) y del inmovilizado material por importe de 148 millones de pesetas (véase Nota 7), para su posterior venta o promoción.

La tipología de las existencias de las obras en curso y edificios terminados de Inmobiliaria Urbis, S.A., al 31 de diciembre de 1997 corresponde, fundamentalmente a edificios de



0Z9477479

CLASE 8ª
Cartera

viviendas destinados a ser domicilio habitual junto a los activos asociados, en su caso, a dichas promociones, tales como plazas de garaje y locales comerciales.

El importe activado por intereses financieros correspondientes al ejercicio 1997 ha sido de 727 millones de pesetas.

Al 31 de diciembre de 1997 existen activos en existencias por un valor contable total de 18.936 millones de pesetas, hipotecados en garantía de diversos préstamos hipotecarios, subrogables o no, vinculados a determinadas promociones (véase Nota 14), cuyo saldo al 31 de diciembre de 1997 asciende a 20.250 millones de pesetas.

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

Durante el ejercicio 1996, las partes intervinientes en la firma del contrato de compraventa, en base a una interpretación de común acuerdo, convinieron que éste quedará resuelto de pleno derecho en caso de no producirse sentencia en firme favorable sobre el recurso contencioso administrativo planteado. En este sentido, se contabilizaron sendas cuentas compensadoras del correspondiente activo (terreno) y pasivo (cuenta a pagar), que subsisten al 31 de diciembre de 1997.

(10) INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES

El saldo al 31 de diciembre de 1997 del epígrafe "Cartera de valores a corto plazo" incluye el coste de la participación de URBIS en la sociedad Euroinmobiliaria, S.A. por importe de 678 millones de pesetas (45% de participación). Las cuentas anuales provisionales a la misma fecha de Euroinmobiliaria, S.A., reflejan un importe de fondos propios de 396 millones de pesetas y resultados negativos en el ejercicio por importe de 17 millones de pesetas. La Sociedad estima que no existirán cambios significativos en dicha situación patrimonial cuando sean aprobadas las cuentas anuales al 31 de diciembre de 1997. El coste en libros de la inversión a 31 de diciembre de 1997 se justifica por una importante plusvalía atribuible fundamentalmente a terrenos cuya valoración en el momento de la incorporación de esta participación financiera se soportó adecuadamente con los resultados de la tasación realizada por experto independiente.



029477480

CLASE 8ª
NACIONAL**(11) FONDOS PROPIOS**

El movimiento habido en el epígrafe "Fondos propios" durante el ejercicio 1997 se indica en el cuadro siguiente:

Distribución	Capital Social	Prima Emisión Acciones	Reserva Legal	Reservas Especiales	Reservas Voluntarias y Otras Reservas	Resultado del Ejercicio	Total
Saldo al 31-12-1996	20.682	11.422	2.833	1.521	3.057	(1.356)	38.159
Distribución resultados 1996: A reservas especiales	-	-	-	(1.356)	-	1.356	-
Resultado del ejercicio 1997	-	-	-	-	-	639	639
Saldo al 31-12-1997	20.682	11.422	2.833	165	3.057	639	38.798

Acciones Propias-

Según acuerdo de la Junta General de Accionistas de fecha 27 de junio de 1997, se autoriza al Consejo de Administración de Inmobiliaria URBIS, S.A. a la adquisición derivativa de acciones propias, con sujeción a los requisitos establecidos en el artículo 75 y Disposición adicional primera del Texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas.

Capital Social-

El Capital social de URBIS al 31 de diciembre de 1997 está representado por 41.364.634 acciones al portador, de 500 pesetas de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

Dada la naturaleza de las acciones, la Sociedad sólo tiene conocimiento de los porcentajes de participación en su capital de aquellas personas que comunican este hecho a la Comisión Nacional del Mercado de Valores. A la fecha de formulación de estas cuentas anuales la única entidad con participación directa, igual o superior al 5 por 100 del capital suscrito, que ha comunicado este hecho es Banco Santander, S.A. que participa con un porcentaje del 64,96% a través de La Corporación Industrial y Financiera Banesto, S.A. A



0Z9477481

CLASE 8ª

esa fecha y según la misma fuente, los miembros del Consejo de Administración en su conjunto poseen un total de 8.535 acciones de la Sociedad.

En base a la participación comentada, las cuentas anuales de Inmobiliaria Urbis, S.A. se integran en las Cuentas Anuales Consolidadas formuladas por la citada Corporación.

Reserva legal-

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

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

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

Reservas especiales-

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

(12) PROVISIÓN PARA PLAN DE PENSIONES

El movimiento habido durante el ejercicio 1997 en esta cuenta ha sido el siguiente:

Fondo de pensiones	Millones de Pesetas
	Provisión Plan de Pensiones
Saldo a 31 de diciembre de 1996	2.163
Dotación (Nota 4-g)	178
Pagos efectuados al personal pasivo	(146)
Bajas de personal y ajuste del fondo al cálculo actuarial	(512)
Saldo a 31 de diciembre de 1997	1.683

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



0Z9477491

CLASE 8ª

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

Su desglose al 31 de diciembre de 1997 es el siguiente:

Tipo de personal	Inmobiliaria Urbis, S.A.	
	Número Empleados	Millones de Pesetas
Activos	73	629
Pasivos	284	1.054
	357	1.683

(13) OTRAS PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS

El movimiento habido en las cuentas de provisión para riesgos y gastos en el ejercicio 1997 es el siguiente:

Provisiones	Millones de pesetas			
	Saldo 31/12/97	Adiciones	Aplicaciones	Saldo 31/12/97
Para impuestos	2.641	292	(29)	2.904
Otras provisiones	270	232		502
	2.911	524	(29)	3.406

El saldo a 31 de diciembre de 1997 de la provisión para impuestos corresponde a la estimación realizada por Inmobiliaria URBIS, S.A., de acuerdo con sus asesores fiscales y con criterios de máxima prudencia, de los posibles pasivos contingentes derivados de las actas levantadas por la Administración Tributaria en el ejercicio 1993 que fueron firmadas en disconformidad y cuyo importe actualizado asciende a 6.723 millones de pesetas, de los que 1.677 millones se corresponden con actas que, presumiblemente y en aplicación de las distintas sentencias dictadas por el Tribunal Supremo durante el año 1997, estarían prescritas. Sobre dichas actas se presentaron las correspondientes alegaciones, habiéndose recibido a la fecha todas las liquidaciones de la Oficina Técnica. Contra dichas liquidaciones se ha solicitado y obtenido, en su caso (véase Nota 16), del Tribunal Económico Administrativo Central la suspensión del acto administrativo, aportando las garantías correspondientes. Con posterioridad se presentaron ante este mismo Tribunal los correspondientes recursos que se encuentran, en parte, pendientes de resolución por el mencionado Organismo (véase Nota 15). Los fallos en contra que se hayan producido por



0Z9477484

CLASE 8ª

el Tribunal anteriormente mencionado han sido recurridos a su vez en la vía contencioso administrativa, no habiéndose producido aún ningún fallo en esta instancia.

La adición del ejercicio 1997 corresponde fundamentalmente a la estimación realizada por la Sociedad de los intereses de demora devengados por dichas Actas, calculados en función del tipo de interés aplicable legalmente (véase Nota 15).

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

(14) DEUDAS NO COMERCIALES

La composición de las deudas no comerciales de la Sociedad al 31 de diciembre de 1997, de acuerdo con sus vencimientos, es la siguiente:

	1998	1999	2000	2001	Resto	Total
Con entidades financieras	10.615	2.470	813		17.427	31.325
Administraciones Públicas (Nota 15)	2.468	-	-	-	-	2.468
Otras deudas	128	216			20	364
Adquisición inmovilizado en régimen de leasing (Notas 6 y 19)	3.370	2.630	2.630	2.630	7.890	19.150
Remuneraciones pendientes de pago	4	-	-	-	-	4
Fianzas y depósitos recibidos	17	-	-	-	144	161
	16.602	5.316	3.443	2.630	25.481	53.472

El importe correspondiente a la adquisición de inmovilizado en régimen de arrendamiento financiero incluye 2.702 millones de pesetas correspondientes a los intereses pendientes de devengo y 811 millones de pesetas correspondientes a la refinanciación de cuotas atrasadas del ejercicio 1993.

A 31 de diciembre de 1997 URBIS tiene concedidas líneas de crédito y préstamos con los límites e importes dispuestos que a continuación se detallan:



029477485

CLASE B^a

Banco	Año de Vencimiento	Millones de Pesetas	
		Límite	Saldo Dispuesto
Con garantía hipotecaria:			
Banesto (*)	2029	5.151	1.421
Banesto (*)	2028	6.675	4.889
Banesto (*)	2027	628	628
Banco Hipotecario (*)	2025	361	245
Banesto (*)	2017	264	264
Banco Herrero(*)	2015	27	27
Vinculados a promociones:			
Banesto (**)	1998	10.403	9.586
Banesto (**)	1999	4.751	2.470
Banesto (**)	2000	720	720
Total Urbis		28.980	20.250

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

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

Banco	Año de Vencimiento	Millones de Pesetas	
		Límite	Saldo Dispuesto
Con garantía personal:			
Banesto	2004	9.950	9.950
Banesto	2000	2.750	93
Banco de Vitoria	1998	350	-
Bancaja	1998	300	179
Banco Urquijo	1998	250	92
Banco San Paolo	1998	250	250
La Caixa	1998	200	169
Banesto (descuento de efectos)	1998	151	151
Total Urbis		14.201	10.884

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

Los gastos financieros por intereses devengados de esta deuda bancaria en el ejercicio 1997, ascendieron a 1.943 millones de pesetas, de los cuales al 31 de diciembre de 1997 estaban devengados y no vencidos, 187 millones de pesetas. Del total de gastos financieros



0Z9477486

CLASE 8ª
AGENCIA

señalados, un total de 1.794 millones de pesetas corresponden a préstamos hipotecarios y vinculados a promociones.

Los gastos financieros devengados en el ejercicio 1997 derivados de los contratos de arrendamiento financiero ascendieron a 1.130 millones de pesetas. Adicionalmente existen, entre otros, 292 millones de pesetas de gastos financieros devengados en el ejercicio 1997 por la demora en la liquidación de las Actas de Hacienda.

(15) SITUACIÓN FISCAL

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

Saldos deudores		Saldos acreedores	
Concepto	Millones de pesetas	Concepto	Millones de pesetas
Imp. de Soc. (95 y 96)	32	Ayuntamientos (I.A.E., plusvalías, I.B.I., etc)	618
Retenciones	1	IVA/IGIC	1.629
Impuesto anticipado	162	Impuesto diferido	145
IVA/IGIC	1.102	Retenciones y otros	76
Total	1.297	Total	2.468

El saldo acreedor por IVA/IGIC corresponde a las cuotas que, por estos impuestos, se devengarán en el momento en el que se produzca el cobro de las cantidades aplazadas en las ventas de inmuebles en las que no se ha realizado aún la entrega de llaves. Del saldo deudor por estos mismos impuestos, un total de 222 millones corresponden a cuotas por adquisiciones de obra que se devengarán en el momento del pago parcial de las mismas.

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



029477487

CLASE 8ª

La conciliación del resultado contable del ejercicio 1997 de URBIS con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades es como sigue:

URBIS	Millones de Pesetas		
	Aumento	Disminución	Importe
Resultado contable del ejercicio (antes de impuestos)	-	-	671
Diferencias permanentes:	2	-	2
Diferencias temporales:			
Operaciones leasing	-	30	(30)
Provisiones varias	219	-	219
Plan de Pensiones	-	479	(479)
Base imponible previa			383
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores			(383)
Base imponible			-

De acuerdo con lo dispuesto en el Plan General de Contabilidad, Inmobiliaria Urbis, S.A. procedió al 31 de diciembre de 1990 a contabilizar como inmovilizado inmaterial los bienes adquiridos en régimen de leasing. Como consecuencia de esta contabilización y de las diferencias temporales de los ejercicios posteriores se ha generado una carga fiscal diferida que al 31 de diciembre de 1997 ascendía a 145 millones de pesetas que se recoge en el pasivo del Balance de Situación adjunto dentro del epígrafe de "Administraciones Públicas".

Como consecuencia de las diferencias temporales ocasionadas por provisiones realizadas en ejercicios anteriores, se incluye en el epígrafe "Administraciones Públicas" del activo del balance de situación al 31 de diciembre de 1997, diferentes impuestos anticipados con un valor conjunto de 162 millones de pesetas.

Las bases imponibles negativas pendientes de compensación al 31 de diciembre de 1997, son las siguientes:

Fecha de Vencimiento	Millones de Pesetas URBIS
31-12-1999	2.967
31-12-2000	936
31-12-2001	1.484
31-12-2002	2.060
31-12-2003	1.784
	9.231



0Z9477488

CLASE 8ª

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

Inmobiliaria Urbis, S.A. tiene abiertos a inspección fiscal los ejercicios 1992 a 1997 en lo correspondiente al Impuesto de Sociedades y los ejercicios 1993 a 1997 para el resto de tributos.

La Sociedad, acogiéndose a los beneficios fiscales establecidos en la normativa vigente en su momento, ha ido asumiendo en diferentes ejercicios (de 1990 a 1995) unos compromisos de reinversión por un importe total de 19.371 millones de pesetas. De los compromisos anteriores quedan pendientes de cumplimiento al 31 de diciembre de 1997 un total de 4.183 millones de pesetas, correspondientes a parte de las obligaciones asumidas en los ejercicios 1994 y 1995, que se irán asumiendo conforme a lo establecido por la normativa fiscal en vigor.

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

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

(16) AVALES Y GARANTÍAS

Al 31 de diciembre de 1997 URBIS tiene concedidos ante terceros los siguientes avales y garantías:



0Z9477490

CLASE 8ª

	Millones de Pesetas
Instituciones Avalistas:	
Banco Español de Crédito	9.936
Societè Generale	26
La Caixa	97
Banco Urquijo	224
Bankinter	98
Barclays Bank	241
Banco Herrero	20
Bancaja	17
Caja San Fernando	24
Banco Vitoria	21
Otros	15
Total	11.076

La naturaleza de estos avales puede dividirse en cuatro tipos:

1. Avales ante el Tribunal Económico Administrativo por recursos presentados como consecuencia de las controversias derivadas de las diferentes interpretaciones de la normativa fiscal, descritas en las Notas 13 y 15. Durante los años 1995 y 1996, se solicitó de la Administración, en base a la situación procedimental vigente en ese momento, la suspensión de determinadas liquidaciones impugnadas sin constitución de aval bancario. Actualmente la Sociedad está a la espera de contestación sobre dicha solicitud.
2. Avales concedidos para garantizar las entregas recibidas a cuenta en las ventas de pisos de diferentes promociones.
3. Avales ante Ayuntamientos y otras Entidades Públicas, para garantizar la terminación de obras de urbanización y construcción, etc., propios de la actividad promotora de la Sociedad.

(17) INGRESOS Y GASTOS

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



0Z9477492

CLASE 8ª

Por distribución regional-

	Millones de Pesetas
Venta de promociones y solares:	
Madrid	3.047
Sevilla	630
Jerez	2.370
Málaga	1.797
Granada	777
Cataluña	6.376
Baleares	640
Levante	1.931
Canarias	1.244
Total	18.812
Arrendamientos:	
Madrid	1.281
Sevilla	164
Jerez	17
Canarias	235
Levante	6
Total	1.703
Prestaciones de servicio y otros:	
Madrid	16
Total	16

Adicionalmente se han producido durante el ejercicio 1997 una serie de compromisos de venta frente a terceros, formalizados mediante contrato privado, por importe de 14.233 millones de pesetas, que no han sido registrados como ingresos por ventas por no encontrarse los inmuebles objeto de la enajenación sustancialmente terminados. Las cantidades entregadas por los clientes, a cuenta de las ventas mencionadas, ascienden a 3.124 millones de pesetas y se encuentran registradas dentro del epígrafe "Anticipos de Clientes" del balance de situación, junto con otros 446 millones de pesetas correspondientes a las cantidades entregadas para la reserva de ventas sobre inmuebles con un precio en venta que asciende a 6.459 millones de pesetas. En resumen, la Compañía ha cerrado el ejercicio 1997 con unas ventas de promociones registradas en la cuenta de resultados de 17.436 millones de pesetas y con unos compromisos de venta materializados bien en contratos, bien en reservas, por un valor en venta total de 20.692 millones.



0Z9477493

CLASE 8.^a
MATERIA

El desglose del importe registrado como "Aprovisionamientos" en la cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio 1997 de URBIS, es el siguiente:

URBIS	Millones de Pesetas		
	Adiciones	Variación de existencias	Consumo
Terrenos y solares	5.940	(2.829)	3.111
Obras y servicios realizados por terceros	16.710	-	16.710
Totales	22.650	(2.829)	19.821

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

El beneficio registrado en la cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio 1997 de URBIS, en el epígrafe "Beneficios en enajenación de inmovilizado material, financiero y cartera de control" como resultado extraordinario, ascendió a 691 millones de pesetas, que se corresponden con ventas por rotación de inmuebles para arrendamiento que, a pesar de que este tipo de operaciones forman parte de la actividad normal de una empresa inmobiliaria, se han registrado en el epígrafe anteriormente mencionado para dar cumplimiento a la actual normativa contable.

Durante el ejercicio 1997 el número medio de personas empleadas distribuidas por categorías fue el siguiente:

Categoría Profesional	Nº Medio de Empleados
Administradores	2
Directivos	3
Técnicos	32
Administrativos	42
Comerciales	9
Mantenimiento y servicios edificios	17
Total	105



0Z9477494

CLASE 8ª

(18) RETRIBUCIONES Y OTRAS PRESTACIONES AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Durante el ejercicio 1997 la Sociedad ha registrado los siguientes importes por retribuciones devengadas por su Consejo de Administración:

	Millones de Pesetas
Sueldos	60
Dietas	16
Total	76

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

(19) SALDOS Y TRANSACCIONES CON EMPRESAS VINCULADAS

Al 31 de diciembre de 1997 Inmobiliaria URBIS, S.A. mantiene los siguientes saldos con Empresas vinculadas:

	Millones de Pesetas	
	Deudor	Acreedor
Corporación Industrial y Financiera de Banesto, S.A.	22	-
Banco Español de Crédito, S.A.	-	49.305
Quash, S.A.	-	5.658
Total	22	54.963

Adicionalmente a la operación de lease-back (véase Nota 6), que ha originado unos gastos financieros en el ejercicio 1997 de 1.130 millones de pesetas, las principales transacciones durante el ejercicio 1997 con empresas vinculadas han sido los gastos financieros incurridos con Banco Español de Crédito, S.A., por importe de 1.850 millones de pesetas.

La deuda que mantiene la Sociedad al 31 de diciembre de 1997 con Quash, S.A., registrada en el epígrafe "Otras deudas no financieras" del balance de situación adjunto, corresponde al crédito que, por cesión, ostenta dicha compañía con motivo de la adquisición por Inmobiliaria Urbis, S.A. al Grupo Inmobiliario La Corporación Banesto, S.A., de suelo en



0Z9477399

CLASE 8.ª

los términos de San Sebastián de los Reyes (Coto Pesadilla) y Boadilla del Monte (Los Fresnos de Boadilla) en junio de 1.990. La citada deuda no devenga intereses y su pago está condicionado a la obtención de las licencias de urbanización y edificación de estos terrenos.

(20) HECHOS POSTERIORES

Con fecha 8 de enero de 1998 se ha otorgado la escritura de disolución sin liquidación de la sociedad El Palmeral de Alicante, S.A.. El activo y pasivo de dicha Sociedad se ha cedido globalmente a Inmobiliaria Urbis, S.A., único accionista de la Sociedad disuelta, quedando subrogada en todos los derechos y obligaciones de la Sociedad extinguida.

Esta disolución ha sido realizada acogiéndose expresamente al régimen tributario especial recogido en capítulo VIII del título VIII de la Ley 43/1995.



029477500

CLASE 8ª

(21) CUADRO DE FINANCIACIÓN DE LOS EJERCICIOS 1997 Y 1996

APLICACIONES	Millones de Pesetas		ORÍGENES	Millones de Pesetas	
	Ejercicio 1997	Ejercicio 1996 (*)		Ejercicio 1997	Ejercicio 1996 (*)
Provisiones para riesgos, gastos y otras	175	142	Fértidas y ganancias	639	(1.356)
Acreedores a largo plazo	2.913	7.806	Dotaciones a las amortizaciones	269	281
Gastos de establecimiento	5		Dotación provisión para inversiones financieras	180	82
Adquisiciones netas o traspasos del corto plazo al inmovilizado-			Dotación provisión pensiones	178	209
			Gastos de intereses diferidos	2.615	1.974
Inmovilizaciones inmatrimiales	7	3	Ingreso de intereses diferidos	(48)	(100)
Inmovilizaciones materiales	808	1.907	Dotación provisión riesgos y gastos	481	
Inmovilizaciones financieras	790	43	Provisiones aplicadas	(469)	(52)
			Beneficio enajenación de inmovilizado	(691)	(692)
			Recursos procedentes de las operaciones	3.154	346
TOTAL APLICACIONES	4.698	9.901		5.568	6.606
Enajenación o traspasos a corto plazo de inmovilizado-			Inmovilizaciones inmatrimiales	596	4.427
Inmovilizaciones inmatrimiales			Inmovilizaciones materiales	1.287	1.635
Inmovilizaciones financieras			Inmovilizaciones financieras	41	30
Traspasos a corto plazo de Deudas a largo plazo			Ingresos a distribuir en varios ejercicios	490	158
Ingresos a distribuir en varios ejercicios					10
TOTAL APLICACIONES	4.698	9.901	TOTAL ORIGENES	5.568	6.606
EXCESO DE ORIGENES SOBRE APLICACIONES			EXCESO DE APLICACIONES SOBRE ORIGENES		
(AUMENTO DEL CAPITAL CIRCULANTE)	870		(DISMINUCIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE)		3.295
TOTAL	5.568	9.901	TOTAL	5.568	9.901

VARIACIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE	Millones de Pesetas			
	AUMENTOS		DISMINUCIONES	
	1997	1996 (*)	1997	1996 (*)
Existencias	7.559	4.374	-	-
Deudores	8.351	1.792	-	-
Acreedores	-	-	15.454	8.604
Inversiones financieras temporales	42	-	-	720
Tesorería	372	-	-	137
TOTAL	16.324	6.166	15.454	9.461
VARIACIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE	16.324	9.461	870	9.461

* Datos estimados, basados en los datos comparativos.



0Z9477499

CLASE 8ª

Don Antonio Trueba Bustamante

Antonio Trueba

Don Luis M^a Arredondo Malo

Luis Arredondo Malo

Don Fernando de la Quintana García

Fernando de la Quintana García

S.A.R. Infante

Don Carlos de Borbón Dos Sicilias y Borbón-Parma

Carlos de Borbón

Don Fernando Suárez González

Fernando Suárez González

Don Pedro Pablo Arechavaleta Mota

Pedro Pablo Arechavaleta Mota

Juan Manuel Delibes Liniers
Don Juan Manuel Delibes Liniers



GENERAL PARDIÑAS, 73
28006 MADRID
TELEFONO: 590 37 11
FAX: 411 32 52

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

C E R T I F I C O: Que las Cuentas Anuales comprensivas del Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias y Memoria, correspondientes al Ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 1997, así como el Informe de Gestión, han sido formulados y firmados por los Administradores y aprobados, por unanimidad, en la reunión del Consejo de Administración de Inmobiliaria Urbis, S.A. celebrada el día 25 de marzo de 1998.

Que los citados documentos figuran transcritos en papel timbrado números OZ9477498; OZ9477447 al OZ9477458; OZ9477460 al OZ9477467; OZ9477483; OZ9477469 al OZ9477474; OZ9477476; OZ9477489; OZ9477478 al OZ9477481; OZ9477491; OZ9477484 al OZ9477488; OZ9477490; OZ9477492 al OZ477494; OZ9477399; OZ9477500 y OZ9477499, todos inclusive, escritos por una sola cara y firmada su última página por todos los Consejeros.

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

Vº Bº

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Antonio Trueba Bustamante'.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Juan Warleta Carrillo'.