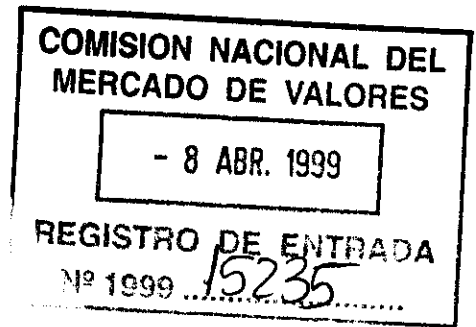




0Z9477495

CLAS: 8ª



INMOBILIARIA URBIS, S.A.

(URBIS)



CUENTAS ANUALES
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 1998
JUNTO CON EL INFORME DE GESTION

• Madrid, 10 de marzo de 1999 •

Raimundo Fdez. Villaverde, 65
28003 Madrid

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 1998, 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 1998, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 1998. Con fecha 27 de marzo de 1998 emitimos nuestro informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 1997, en el que expresamos una opinión favorable.
3. En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 1998 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 1998, 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 1998, 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 1998. 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

Diego Aguinaga Churruga

18 de marzo de 1999

Arthur Andersen y Cia., S. Com.
Reg. Merc. Madrid, Tomo 3150, Libro 0, Folio 1,
Sec. 5, Hoja M-54414, Inscríp. 1.

Inscrita en el Registro Oficial de Auditores de
Cuentas (ROAC)
Inscrita en el Registro de Economistas Auditores (REA)

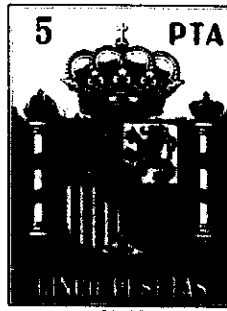
Domicilio Social:
Raimundo Fdez. Villaverde, 65, 28003 Madrid
Código de Identificación Fiscal 1179104469



0Z9477412

CLASE 8ª

INFORME DE GESTION



OF1500501

CLASE 8.^a
NACIONAL

INFORME DE GESTIÓN

Objetivos cumplidos

1998 ha sido un buen año para Inmobiliaria Urbis. Los objetivos marcados han sido cubiertos. La empresa ha vendido más viviendas que en ningún otro año de su larga historia, ha obtenido sus mejores resultados ordinarios, no ha recurrido a resultados extraordinarios y ha ajustado sus gastos indirectos para competir con ventaja en nuestro sector. Por primera vez desde hace años, su tendencia desinversora en patrimonio ha cambiado de signo y al cierre del ejercicio se presenta con un importante incremento de metros cuadrados que le permitirá crecer en ingresos por rentas en 1999 en un 20%.

Marco económico de los mejores conocidos

Desde finales de 1994, fecha en que Inmobiliaria Urbis pone en marcha su primer Plan Estratégico, hasta Diciembre de 1998, en que se encuentra realizando un nuevo Plan Estratégico que tendrá vigencia hasta el 2002, el camino recorrido ha sido largo, pero una vez finalizado podemos afirmar que estamos en el lugar y en la situación prevista, gracias todo ello a un entorno macroeconómico que fue muy favorable, a un marco del sector de los mejores conocidos y a un equipo humano que supo cambiar su mentalidad defensiva, viviendo del pasado histórico, a un conjunto luchador en busca del negocio inmobiliario, en cualquier punto donde pudiera encontrarlo. Este marco económico ha sido especialmente favorable para todas aquellas empresas orientadas a industrializar su actividad promotora, olvidándose de la oportunidad especulativa de cada momento como base de su negocio.



CLAS : 8ª



OF1500502

Inmobiliaria Urbis, en esta línea de concebir su actividad promotora como cualquier otro negocio industrial, un año más ha seguido su política de producir al máximo, con precios y calidades que la hacen muy competitiva y con la mira puesta hacia un horizonte que toda empresa de referencia debe tener.

Para el sector inmobiliario, casi todas las variables básicas que le afectan han sido favorables en 1998: la población española moviéndose en los índices de mayor necesidad de viviendas, el empleo reduciendo su tasa de desocupación, los indicadores de confianza en máximos históricos, los salarios creciendo por encima del IPC, el consumo con gran fuerza y las hipotecas a niveles que ningún comprador de viviendas podría imaginar, y aunque siempre crisis potenciales, en estos momentos en Asia y América Latina, amenazan en el horizonte, nuestro paraguas Euro debe ser factor decisivo de estabilidad. Como siempre, la cruz de la moneda existe y esta se llama "lentitud en la creación de suelo ante las necesidades actuales de la demanda". Sin duda, en unos años sobrará suelo, pero mientras esta situación se produce, aún quedan muchas tensiones y algunos años de escasez de nuestra materia prima. Esta falta de suelo en el momento actual y el contrastado encarecimiento de la construcción, nos lleva a pronosticar para 1999 importantes subidas en el precio de la vivienda, que sin embargo no repercutirán en mayores beneficios de las promotoras, que por haber pagado los suelos a precios difícilmente defendibles han agotado el margen del negocio promotor.

Sector inmobiliario con todo a favor menos el suelo

Inmobiliaria Urbis bien posicionada en el suelo

A pesar de esta escasez de suelo, Inmobiliaria Urbis, que se ha posicionado en nuevos solares con cierta antelación a las grandes subidas de suelo del segundo semestre de 1998, no



CLASE 8ª



OF1500503

Un 38% de
crecimiento en la cifra
ordinaria de negocio

46.700 millones de
pesetas de ventas
contratadas en 1998

se verá afectada ni por la escasez de solares ni por el encarecimiento de los mismos en los dos próximos ejercicios, por lo que espera mejorar sus resultados en base a aumentar su cifra de negocio.

1998 es para Inmobiliaria Urbis el tercer ejercicio de crecimiento sostenido. El número de promociones en comercialización, 54; distribuidas en 16 provincias y en 10 Comunidades, está permitiendo a nuestra Sociedad diversificar sus riesgos y multiplicar sus posibilidades de crecimiento con la consiguiente mejora de sus ratios de ventas, costes indirectos, gastos financieros, beneficios y rentabilidad sobre recursos propios.

Los ingresos totales de Inmobiliaria Urbis han crecido en 1998 en un 36%, alcanzando los 29.855 millones de pesetas y superando las previsiones realizadas en el Informe Anual de 1997. De estos ingresos totales, la cifra ordinaria de negocio asciende a 28.299 millones de pesetas, con un incremento del 38%.

De los tres componentes básicos de la cifra ordinaria de negocio: venta de promociones, venta de terrenos y solares e ingresos por arrendamientos, las dos primeras crecieron de forma importante y la tercera se mantuvo en niveles de ejercicios anteriores. La gran importancia que cada uno de estos componentes tienen y van a tener en el beneficio presente y futuro de la Sociedad nos obliga a hacer un comentario sobre ellos.

Respecto a la venta de promociones en el ejercicio 1998, se han realizado contratos de nuevas ventas por valor de 33.405 millones de pesetas, correspondiendo a un número de unidades vendidas de 1.564 viviendas y 101 locales con sus correspondientes plazas de garaje y trasteros; además



CLAS : 8ª
VALOR : 5



OF1500504

al cierre del ejercicio adicionalmente existían reservas sobre nuestros productos por importe de 23.742 millones de pesetas, correspondiendo a un número de 970 viviendas y 15 locales, lo que indica que Inmobiliaria Urbis ha sido muy activa en este subsector.

Si a esta cifra de nuevas ventas de viviendas por 33.405 millones de pesetas añadimos las ventas de 14.756 millones de pesetas, realizadas en 1997 y liquidables en 1998 y 1999, nos encontramos con un volumen de ventas de 48.161 millones de pesetas, de las que, por razones de fecha de entrega, serán llevadas a la cuenta de resultados en este ejercicio 23.812 millones de pesetas, quedando un resto para liquidar en los próximos ejercicios del 1999 al 2001 de 24.349 millones de pesetas, a los que lógicamente debemos añadir las reservas antes citadas por valor de 23.742 millones de pesetas. Dicho en términos coloquiales, "Inmobiliaria Urbis dispone de 48.091 millones de pesetas comprometidas al cierre del ejercicio entre contratos y reservas para liquidar en los próximos años".

Ventas de 2 713
millones de pesetas en
terrenos y solares

Respecto al suelo, durante 1998 Inmobiliaria Urbis ha sido muy activa en la compra y venta de solares, no existiendo contradicción en ambas actitudes, sino estrategia previamente definida en su plan de actuación como seguidamente se explica.

Los solares vendidos han proporcionado una cifra de negocio de 2.713 millones de pesetas, procediendo dichos ingresos de ventas de suelo de nuestras importantes urbanizaciones de "Guadalmansa" en la Costa del Sol, "El Ancla" y "Valdelagrana" en el Puerto de Santa María y "Altorreal" en Murcia. Estos solares, situados en zonas donde Inmobiliaria Urbis posee gran concentración de suelo, seguirán siendo objeto de desinversión a lo largo de 1999 y serán



CLASE 8ª



OF1500505

Previsión de
crecimiento del 20% en
los ingresos por
alquileres para 1999

Sin necesidad de
resultados
extraordinarios para
dar beneficios

complementados con otros suelos procedentes de la urbanización de "Nuevo Palmar", situada en primera línea de la playa Arenitas, junto a la Playa de los Cristianos en Tenerife Sur.

En relación a los ingresos por arrendamiento, 1998 ha supuesto para Inmobiliaria Urbis el cambio de tendencia en una de sus importantes líneas de negocio. Hasta 1998 nuestra Sociedad ha ido disminuyendo su patrimonio en renta, pudiéndose decir que en este ejercicio se han alcanzado los mínimos históricos, siendo a partir de 1998 cuando Inmobiliaria Urbis crecerá de forma constante en metros cuadrados y en ingresos.

Al cierre del ejercicio 1998 Inmobiliaria Urbis dispone de una superficie total para alquilar de 170.179 m², que le proporciona 1.706 millones de pesetas, y en 1999 dispondrá de 196.852 m² que le llevarán al cierre del próximo ejercicio 1999 a unos ingresos del orden de los 2.100 millones de pesetas, lo que supondrá un crecimiento del 20%. 1998 ha sido, por tanto, un año muy productivo en el que se consolida el futuro de forma activa y eficaz. En este sentido, la última semana del mes de Diciembre de 1998 ha sido la semana en que el edificio de oficinas "Torre Urbis", de 14 plantas y 4 sótanos, terminado en el mes de Noviembre, ponía su cartel de ocupado al 100% en todas sus plantas de oficinas y plazas de aparcamiento.

Las ventas consideradas según criterios del Plan General Contable como ingresos extraordinarios han ascendido en 1998 a 1.211 millones de pesetas. Estos ingresos, procedentes de productos no estratégicos para nuestra Sociedad, pisos y locales antiguos fundamentalmente vendidos a sus inquilinos, han proporcionado un margen extraordinario que se encuentra compensado en la cuenta de



CLASE 8ª



OF1500506

resultados del ejercicio 1998 con la dotación de provisiones para riesgos y gastos potenciales de carácter industrial.

Por primera vez en los últimos años, Inmobiliaria Urbis no ha dependido de sus ingresos extraordinarios para dar beneficios, lo que nos hace ser optimistas para el futuro.

En 1998, todos los ingresos extraordinarios han sido reinvertidos en nuevo patrimonio y será política de nuestra Sociedad, a partir de este ejercicio, seguir en esta línea para rotar sus activos sin descapitalizarse, cambiando sus viejas propiedades por nuevas que estén acorde con las necesidades actuales.

**51% de crecimiento del
margen de la actividad
ordinaria**

El margen bruto de la actividad ordinaria de la Sociedad ha sido de 6.732 millones de pesetas, lo que supone un crecimiento del 51% sobre el ejercicio anterior.

La composición de este margen es la siguiente: 4.246 millones de pesetas aportados por la actividad promotora, 1.317 millones de pesetas aportados por la venta de terrenos y solares, 1.101 millones de pesetas aportados por la explotación del patrimonio en renta y 68 millones de pesetas aportados por prestación de servicios.

Todas estas cifras son indicadores de la favorable evolución de Inmobiliaria Urbis a lo largo de 1998 y reflejan por primera vez en los últimos años la capacidad de nuestra Sociedad para generar recursos que abren la puerta a la remuneración para nuestros accionistas.

**23 millones de pesetas
de resultados
extraordinarios**

El resultado extraordinario de Inmobiliaria Urbis es poco significativo en 1998. Esta circunstancia en nuestra Sociedad es motivo de satisfacción, en cuanto que refleja la independencia del beneficio de operaciones extraordinarias.



CLASE 8ª



OF1500507

Los costes indirectos aumentaron un 2% para incrementar la cifra de negocio un 38%

Esta situación supone una ruptura con ejercicios anteriores, donde los resultados del ejercicio se nutrieron en gran medida de resultados extraordinarios.

1998 ha sido un ejercicio de política continuista en la reducción del coeficiente de costes indirectos sobre la cifra de negocio. La productividad, base de nuestra gestión empresarial, queda suficientemente enmarcada por estos dos importantes datos: Inmobiliaria Urbis para aumentar sus ventas en un 38% ha necesitado incrementar sus gastos de estructura en un 2%, o dicho en valores absolutos, para aumentar su cifra de negocio en unos 7.800 millones de pesetas incurrió en mayores gastos de estructura de unos 40 millones de pesetas.

Los costes indirectos totales de la Sociedad, que fueron de 1.617 millones de pesetas, se distribuyen de la siguiente forma: personal activo 847 millones de pesetas, personal pasivo 128 millones de pesetas, servicios exteriores 336 millones de pesetas, otros costes indirectos 142 millones de pesetas y amortizaciones y provisiones de tráfico 164 millones de pesetas.

Al analizar los gastos de personal activo se deduce que estos representan un 2,9 % sobre la cifra de negocio ordinario, lo que demuestra lo ajustado que se encuentran nuestros equipos humanos.

Ventas de 252 millones de pesetas por empleado

Expresado este ratio en términos de productividad, Inmobiliaria Urbis ha facturado por empleado fijo en 1998 unos 252 millones de pesetas, lo que la posiciona muy favorablemente para los próximos años y la sitúan como una de las más productivas del sector.



OF1500508

CLASE 8ª

**Costes financieros del
8% sobre ventas**

Los gastos financieros netos en el ejercicio han ascendido a 3.150 millones de pesetas, de los cuales se han activado 875 millones de pesetas, por lo que el resultado financiero negativo asciende a 2.275 millones de pesetas, que representa un 8% sobre la cifra de negocio ordinario. Si comparamos estos datos con los correspondientes al ejercicio 1997 podemos afirmar que los gastos financieros netos disminuyeron en un 19% en valores absolutos, consecuencia de la caída del tipo de interés y a pesar del crecimiento de la deuda a la que ha sido necesario recurrir para financiar la mayor actividad de la Sociedad. El ratio del diferencial financiero sobre la cifra de negocio ordinario ha disminuido en cinco puntos porcentuales en el ejercicio 1998, lo que supone una gran mejora para la cuenta de resultados de la Sociedad.

**Crecimiento de más del
1000% en el resultado
ordinario**

Consecuencia del gran incremento de la actividad promotora y del mantenimiento de los gastos de estructura, Inmobiliaria Urbis ha pasado de unos resultados ordinarios de 259 millones de pesetas en 1997 a 2.999 millones de pesetas en 1998, lo que confirma el abandono de los resultados extraordinarios como base del beneficio de la Sociedad.

**Crecimiento del 397%
en beneficios netos**

Inmobiliaria Urbis cierra su ejercicio 1998 con unos resultados netos de 3.175 millones de pesetas y un crecimiento del 397% sobre 1997, en correspondencia con su incremento de actividad y volumen de negocio.

8% de R.(I).E.

Inmobiliaria Urbis presenta una rentabilidad por recursos propios homologable con la del resto de las grandes inmobiliarias que cotizan en Bolsa. 1998 es el año en el que Inmobiliaria Urbis comenzó a luchar por el liderazgo de la rentabilidad y 1999 esperamos sea el año de su consecución.



CLASE 8ª



OF1500509

El Balance crece un
12%

La cuenta terrenos y
solares en leasing
tiende a desaparecer

Compra de solares para
más de 3.000 viviendas

El Balance de Inmobiliaria Urbis ha crecido en el ejercicio 1998 en 14.357 millones de pesetas. Las cuentas que han experimentado mayores variaciones del activo: derechos sobre terrenos en leasing, terrenos y solares y clientes; y en el pasivo: recursos propios, acreedores a corto plazo y clientes por ventas contratadas merecen los siguientes comentarios.

Los terrenos y solares en leasing, tipo de financiación poco apropiada para aplicar a esta materia prima, han disminuido en 1998 en más de 6.000 millones de pesetas. Este dato refleja que los antiguos solares con largo desarrollo se están promoviendo y han dejado de ser activos improductivos en la Sociedad.

En el próximo ejercicio la financiación vía leasing de terrenos desaparecerá, quedándose reservada este tipo de financiación para activos del inmovilizado que se encuentran en arrendamiento y para los cuales este tipo de financiación se justifica plenamente.

La cuenta del activo que más ha crecido en 1998 ha sido la de terrenos y solares. El posicionamiento de Inmobiliaria Urbis en suelo, con antelación a las subidas del mercado en el cuarto trimestre de 1998, permite a nuestra Sociedad mirar el futuro próximo con optimismo. Esta cuenta, en años anteriores motivo de preocupación, es hoy, tras la gestión urbanística realizada y la calidad de los nuevos suelos incorporados, uno de los activos más preciados de nuestra Sociedad.

Las inversiones realizadas en suelo este ejercicio ascendieron a 16.868 millones de pesetas, lo que nos ha permitido incorporar unos 350.000 m² de edificabilidad para unas 3.300 viviendas. Estas cifras contrarrestan las de salida



CLASE 8ª



OF1500510

Saldo de clientes de
20.845 millones de
pesetas.

de suelo por el éxito de nuestras promociones comercializadas.

Como consecuencia del importante incremento de las ventas, las cuentas de clientes han crecido un 28%, lo que supone una mejora significativa en el Fondo de Maniobra.

Esta cuenta refleja la positiva evolución de nuestras ventas que se adelantan de forma importante a la terminación de las obras y entrega de pisos, siendo en cierta forma un indicador de ventas sobre plano.

Los recursos propios se
incrementan en un 8%
hasta los 41.973
millones de pesetas

Los recursos propios de la Sociedad desde 1993 se han mantenido en orden a los 39.000 millones de pesetas, aproximándonos por primera vez a la cifra de 42.000 millones de pesetas.

Estos recursos están aplicados en un 92% a la financiación del inmovilizado y un 8% a la financiación de la actividad de promoción. Si referenciamos estos recursos a los márgenes obtenidos por ambas actividades, podemos afirmar que con el 8% de los recursos dedicados a la actividad promotora se obtiene el 84% del margen bruto de la actividad ordinaria.

Estructura de la deuda

La deuda con coste de Inmobiliaria Urbis asciende a 52.341 millones de pesetas, de las cuales un 53% son créditos hipotecarios vinculados a promociones, un 20% créditos en leasing vinculados en gran parte a edificios en explotación en renta y un 27% deuda con garantía personal. La composición de la deuda indica la calidad de la misma y lo unida que se encuentra a la actividad productiva de nuestra Sociedad.

Los acreedores sin carga, incluidos los intereses no devengados de leasing, ascienden a 33.775 millones de



CLAS: 8ª



OF1500511

Acciones propias

pesetas y corresponden básicamente a los compromisos contraídos con los compradores de nuestras viviendas, proveedores y contratistas que construyen para nuestra Sociedad y a las provisiones para terminación de las obras en curso que se liquidan en el ejercicio y que al cierre del mismo se encuentran en un 80% como media para su terminación.

Durante el ejercicio 1998 la Compañía no ha realizado operaciones de autocartera, no teniendo en su Balance ni en sus filiales acciones propias.

Consejo de Administración

En el mes de Octubre de 1998, D. Fernando Suárez González presentó su dimisión al cargo de Consejero. El Sr. Suárez González ha venido prestando sus servicios a la Sociedad como miembro del Consejo de Administración desde el año 1976, con extraordinaria lealtad, visión y eficiencia, de lo que se desea dejar constancia, con expresión del agradecimiento y afecto a que se ha hecho acreedor dicho señor en tan dilatado periodo de tiempo.

En el mes de Noviembre de 1998, D. Juan Carlos Rodríguez Cantarero, que en la Junta General Ordinaria celebrada en Junio de 1998 fue nombrado Consejero de Inmobiliaria Urbis, S.A., presentó su dimisión a su puesto en el Consejo, dimisión que le fue aceptada, agradeciéndole los servicios prestados y lamentando tener que prescindir de su colaboración. En este mismo mes y de forma provisional hasta su ratificación por la Junta General de Accionistas, fueron nombrados Consejeros de la Sociedad D. Alfredo Sáenz Abad y D. Víctor Menéndez Millán.

En el mes de Diciembre de 1998 D. Alfredo Sáenz Abad fue nombrado Vicepresidente de la Sociedad.



OF1500512

CLASE 8ª

Aplicación de
resultados:

El Organismo de Administración está estudiando las recomendaciones sobre el Reglamento propuesto por la Comisión Nacional del Mercado de Valores para el gobierno del mismo.

El Consejo de Administración de Inmobiliaria Urbis propondrá a la Junta General de Accionistas la siguiente aplicación de resultados: 317.492.861 pesetas a dotación de reserva legal, 403.408.090 pesetas a dotación de la reserva para inversiones en Canarias y 2.454.027.656 pesetas a reservas voluntarias, lo que ha permitido el fortalecimiento de los recursos propios y la autofinanciación de parte de sus inversiones.



0Z9477425

CLAS: 8ª
CABEZA

CUENTAS ANUALES



0Z9477403

CLASE 8ª

ACTIVO

INMOBILIARIA URBIS S.A.		BALANCE DE SITUACION AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998 Y 1997		
ACTIVO (Millones de pesos)	31/12/98	31/12/97	Var. 1997	
A) ACTIVO NO UTILIZADO	0	0	0	
B) ACTIVO UTILIZADO	36.434	48.996	(12.562)	
I GASTOS DE ESTABLECIMIENTO	0	20	(20)	
1 Gts. const. y empl. de capital	0	20	(20)	
II INMOVILIZACIONES INMATERIALES (Nota 5)	12.044	16.303	(4.259)	
1 Dchos. sobre bienes en leasing	12.170	16.407	(4.237)	
1.1 Terrenos y solares en leasing	3.580	9.770	(6.190)	
1.2 Promociones en curso en leasing	475	0	475	
1.3 Edificios en construcción para alquilar en leasing	5.078	3.527	1.551	
1.4 Edificios terminados en alquiler en leasing	2.866	3.034	(168)	
1.5 Edificios para uso propio en leasing	171	76	95	
2 Concesiones administrativas	7	7	0	
3 Aplicaciones informáticas	35	25	10	
4 Amortizaciones	(168)	(136)	(32)	
III INMOVILIZACIONES MATERIALES (Nota 6)	21.944	23.194	(1.250)	
1 Inmuebles para arrendamiento	21.517	21.350	167	
2 Inmuebles para uso propio	1.279	313	966	
3 Instalaciones	87	393	(306)	
4 Mobiliario y equipo oficina	296	269	27	
5 Otro inmovilizado material	158	144	14	
6 Construcciones en curso	292	2.320	(2.028)	
7 Amortizaciones	(1.685)	(1.595)	(90)	
IV INMOVILIZACIONES FINANCIERAS	4.446	4.481	(35)	
1 Participaciones emp. grupo (Nota 7)	2.816	3.571	(755)	
2 Participaciones emp. asociadas (Nota 7)	2.136	1.370	766	
3 Cartera de valores a l/pzo. (Nota 7)	11	16	(5)	
4 Fianzas constituidas a l/pzo.	115	120	(5)	
5 Provisiones (Nota 7)	(632)	(596)	(36)	
C) GANOS A DESTINAR EN VARIOS EJERCICIOS (Nota 8)	4.399	3.823	(576)	
D) ACTIVO CIRCULANTE	93.172	72.627	20.545	
I EXISTENCIAS (Nota 8)	69.339	52.883	16.456	
1 Terrenos y solares	42.111	30.246	11.865	
2 Promociones en curso	23.849	18.990	4.859	
3 Inmuebles terminados	3.379	3.647	(268)	
II DEUDORES	23.391	17.734	5.657	
1 Clientes por ventas y prest. de servicios	20.845	16.311	4.534	
1.1 Clientes por ventas contratadas	40.221	27.419	12.802	
1.2 Clientes por ventas contratadas sin liquidar	(19.376)	(11.108)	(8.268)	
2 Deudores varios	412	373	39	
3 Administraciones Públicas (Nota 14)	2.333	1.297	1.036	
4 Provisiones	(199)	(247)	48	
IV INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES	92	1.441	(1.349)	
1 Cartera de valores a corto plazo (Nota 9)	48	698	(650)	
2 Créditos a empresas del grupo (Nota 7)	32	721	(689)	
3 Depósitos y fianzas constituidos a corto plazo	12	22	(10)	
V TESORERIA	350	569	(219)	
TOTAL ACTIVO	134.006	119.046	14.960	

Las notas 1 a 14 descritas en la Memoria forman parte integrante del Balance de Situación al 31 de diciembre de 1998



0Z9477404

CLAS: 8ª

EXCISE

INMOBILIARIA URBIS S.A.			
BALANCE DE SITUACION AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998 Y 1997			
PARTIDA (Millones de pesetas)		31/12/98	31/12/97
A)	RECURSOS PROPIOS (Nota 18 y 19)	41.973	38.708
I	CAPITAL	20.682	20.682
II	PRIMA DE EMISION DE ACCIONES	11.422	11.422
III	RESERVAS	6.694	6.055
	1 Reserva legal	2.897	2.833
	2 Otras reservas	3.797	3.222
IV	PERDIDAS Y GANANC. DEL EJERCICIO	3.175	639
B)	INGRESOS A DEFERIR EN VARIOS EJERCICIOS	122	166
	1 Otros ingresos a distribuir	122	166
C)	PROVISIONES PARA REEMBOLSOS Y OTRAS	5.794	5.088
	1 Provisión para pensiones y oblig. simi. (Nota 11)	1.677	1.683
	2 Provisión para impuestos (Nota 12)	3.102	2.904
	3 Otras provisiones (Nota 12)	1.015	502
D)	ACRÉDITOS A LARGO PLAZO	48.351	42.528
I	DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO (Nota 13)	41.961	36.490
	1 Principal deudas con entidades de crédito	40.126	34.251
	2 Intereses no devengados por arto. financiero	1.835	2.239
II	OTROS ACREEDORES (Notas 13 y 18)	6.352	6.038
	1 Deudas representadas por efectos a pagar	1.415	210
	2 Otras deudas no financieras	4.738	5.684
	3 Fianzas recibidas a l/pzo.	199	144
III	REEMBOLSOS PEND. SOBRE ACCIONES NO EXIGIDOS	38	0
	1 De empresas del grupo	38	0
E)	ACRÉDITOS A CORTO PLAZO	37.765	33.067
I	DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO (Nota 13)	12.975	13.985
	1 Principal deudas con entidades de crédito	12.217	12.867
	2 Intereses no devengados por arto. financiero	291	463
	3 Intereses devengados por deudas con ent. de cto.	467	655
II	ACREEDORES COMERCIALES	15.628	12.198
	1 Anticipos de clientes (Nota 16)	6.193	3.570
	1.1 Anticipos y compromisos por ventas oontratadas	25.569	14.678
	1.2 Compromisos por ventas oontratadas sin liquidar (Nota 16)	(19.376)	(11.108)
	2 Proveedores por compras o prestación de servicios	5.448	5.342
	3 Proveedores efectos a pagar	3.987	3.286
III	OTRAS DEUDAS NO COMERCIALES (Nota 13)	3.974	2.617
	1 Administraciones Públicas (Nota 14)	3.924	2.468
	2 Otras deudas	50	149
IV	PROVISIONES PARA OPERACIONES DE TRAFICO	5.188	4.267
TOTAL PASIVO		134.005	119.648

Las notas 1 a 21 descritas en la Memoria forman parte integrante del Balance de Situación al 31 de diciembre de 1998



0Z9477406

CLASIF. 8ª

INMOBILIARIA URBIS, S.A.
CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS
ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 1998 Y 1997

DEBE	Millones de Ptas.		
	31/12/98	31/12/97	Variación
A) GASTOS DE EXPLOTACION.			
1.- <u>APROVISIONAMIENTOS (Nota 16)</u>	24.622	19.821	4.801
2.- <u>TRANSFERENCIAS DE INMOVILIZADO A EXISTENCIAS DE PROM. EN CURSO E INMUEBLES TERMINADOS (Nota 8)</u>	923	284	639
3.- <u>COSTES DIRECTOS DE EXPLOTACION DE INM. EN ARRENDAMIENTO.</u>	685	662	(57)
4.- <u>GASTOS de PERSONAL.</u>	975	933	42
Sueldos y salarios y asimilados	679	610	69
Cargas sociales	115	109	6
Pagos a jubilados y aportación al fondo de pensiones	149	194	(45)
Otros gastos de personal	32	20	12
5.- <u>DOTACIONES PARA AMORTIZACIONES.</u>	77	68	9
6.- <u>VARIACION de las PROVISIONES de TRAFICO.</u>	87	137	(50)
7.- <u>OTROS GASTOS de EXPLOTACION.</u>	479	442	37
Servicios exteriores	336	277	59
Tributos	9	35	(26)
Otros gastos de gestión corriente	134	130	4
I. <u>BENEFICIOS de EXPLOTACION.</u>	5.274	3.064	2.210
8.- <u>GASTOS FINANCIEROS y GASTOS ASIMILADOS.</u>	2.317	2.886	(569)
Gastos financieros y asimilados	3.192	3.613	(421)
Intereses capitalizados en existencias (Nota 8)	(875)	(727)	(148)
II. <u>RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS.</u>	--	--	--
III. <u>BENEFICIOS de las ACTIVIDADES ORDINARIAS.</u>	2.999	259	2.740
9.- <u>VARIACION de la PROVISION de la CARTERA DE CONTROL. (Nota 7)</u>	114	180	(66)
10.- <u>GASTOS EXTRAORDINARIOS</u>	811	116	695
IV. <u>RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS.</u>	23	412	(389)
V. <u>BENEFICIOS ANTES de IMPUESTOS.</u>	3.022	671	2.351
11.- <u>IMPUESTOS SOBRE SOCIEDADES (Nota 14)</u>	(153)	32	(185)
VI. <u>RESULTADO del EJERCICIO (BENEFICIOS)</u>	3.175	639	2.536

Las notas 1 a 21 descritas en la Memoria forman parte integrante de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio 1998



0Z9477405

CLASE 8ª
FACTURA

INMOBILIARIA URBIS, S.A.
CUENTAS DE PERDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS
ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 1998 Y 1997

HABER	Millones de Ptas.		
	31/12/98	31/12/97	Variación
B) INGRESOS DE EXPLOTACION.			
1.- IMPORTE NETO de la CIFI (A) de NEGOCIOS (Nota 16)	28.292	28.531	7.768
Ventas de solares	2.713	1.376	1.337
Ventas de promociones	23.812	17.436	6.376
Ingresos por explotación de inmuebles en arrendamiento	1.706	1.703	3
Prestaciones de servicios	68	16	52
2.- AUMENTO de EXISTENCIAS de PROMOCIONES EN CURSO Y EDIFICIOS TERMINADOS	4.591	4.735	(144)
3.- OTROS INGRESOS de EXPLOTACION	152	145	14
I. PERDIDAS de EXPLOTACION.	--	--	--
4.- OTROS INTERESES e INGRESOS ASIMILADOS.	42	91	(39)
II. RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS.	2.275	2.805	(530)
III. PERDIDAS de las ACTIVIDADES ORDINARIAS.	--	--	--
5.- BENEFICIOS en ENAJENACION de INMOVILIZADO MATERIAL, FINANCIERO, y CARTERA de CONTROL	835	691	144
En ventas por rotación de inmuebles para arrendamiento (Nota 6 y 16)	831	691	140
En ventas de otro inmovilizado material	4	--	4
6.- INGRESOS EXTRAORDINARIOS.	113	17	96
IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS.	--	--	--
V. PERDIDAS ANTES de IMPUESTOS.	--	--	--
VI. RESULTADO del EJERCICIO (PERDIDAS)	--	--	--

Las notas 1 a 21 descritas en la Memoria forman parte integrante de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio 1998



029477430

CLASE 8ª
CANTIDAD

INMOBILIARIA URBIS, S.A.

(URBIS)

MEMORIA

CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO

EL 31 DE DICIEMBRE DE 1998

(1) ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

Inmobiliaria Urbis, S.A. (URBIS) se constituyó por escritura pública otorgada en Madrid el 6 de abril de 1946. 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.



0Z9477431

CLASE 8.ª

(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)	3.175

Aplicación	Millones de Pesetas
A Reserva legal	318
A Reservas voluntarias	2.454
A Reserva para Inversiones en Canarias (Véase nota 14)	403
Total	3.175

(4) NORMAS DE VALORACIÓN

Las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales del ejercicio 1998 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.



0Z9477432

CLASE 8.ª

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:



0Z9477433

CLASE 8ª
INMOBILIARIA

	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

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 según 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 1998 de 114 millones de pesetas correspondientes a las pérdidas del ejercicio 1998 de las sociedades Golf Altoreal, S.A. e Inmobiliaria Gran Capitán S.A. (véase Nota 7).

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 1998, el efecto mencionado sobre las cuentas anuales individuales sería un aumento de los fondos propios de 31 millones de pesetas, un aumento del activo de 1.272 millones de pesetas y una disminución del resultado neto de 34 millones de pesetas.

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 devengo al término del ejercicio se presentan en el pasivo del balance de situación al 31 de diciembre de 1998, en la cuenta "Ingresos a distribuir en varios ejercicios".



029477434

CLASE 8ª
PUNTO 1

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 Patrimoniales, gastos de Registro, etc.), así como la activación 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 activación 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" los costes acumulados correspondientes a aquellas promociones inmobiliarias, o parte de las mismas, cuya construcción esté 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 del balance de situación a 31 de diciembre de 1998. A dicha fecha, el saldo de la Provisión para terminación de obra asciende a 3.422 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, 66 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.



0Z9477435

CLASE 8ª
VALOR 5 PTA

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 1998 la Sociedad ha efectuado un estudio actuarial externo para el personal activo y pasivo utilizando las tablas de mortalidad GRM-80-2 (varones) y GRF-80-2 (mujeres) y con un tipo de interés técnico del 4% 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, los cargos a la cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio 1998 de URBIS han ascendido a 21 millones de pesetas en concepto de aportación por lo devengado en el año por el personal activo, y a 101 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 11).

h) Otras provisiones para riesgos y gastos-

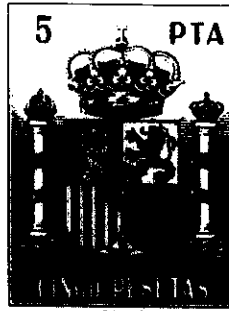
Se establecen fundamentalmente para atender contingencias de carácter general y extraordinario que se puedan producir en su patrimonio.

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.



0Z9477436

CLASE 8ª
CONTABILIDAD

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, habiéndose firmado el contrato de venta con los clientes 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 1998 se ha registrado, dentro del epígrafe "Otros gastos de personal", un importe de 28 millones de pesetas correspondiente a las indemnizaciones devengadas en 1998.

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 1998 cubren razonablemente el pago futuro por tales conceptos.

(5) 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:



0Z9477401

CLASE 8.ª

Inmovilizado Inmaterial (millones de pesetas)	Bienes Adquiridos en Régimen de Leasing			Otros		
	Coste	Amortización Acumulada	Neto	Coste	Amortización Acumulada	Neto
Saldo al 31-12-97	16.407	(120)	16.287	32	(16)	16
Adiciones o dotaciones	2.026	(38)	1.988	10	(3)	7
Trasposos a otro inmovilizado	(112)	9	(103)	-	-	-
Trasposos a existencias	(6.151)	-	(6.151)	-	-	-
Saldo al 31-12-98	12.170	(149)	12.021	42	(19)	23

La adición registrada en Bienes adquiridos en régimen de leasing, por importe de 2.026 corresponde a la activación de los costes incurridos en la construcción de la "Torre Urbis", sobre el solar situado en las proximidades de la Estación Sur de Madrid, para su incorporación al Patrimonio en Renta de la Sociedad toda vez que la obra ya ha sido terminada.

Los 6.151 millones de pesetas registrados como transferencias a existencias en el ejercicio, corresponden a transferencias de inmovilizado a existencias de terrenos y solares para su posterior promoción y venta.

De los 41 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 1998 son los siguientes:

	Duración del Contrato	Tiempo Transcurrido	Millones de Pesetas				
			Coste en origen	Amortización acumulada	Intereses Pendientes de devengo	Cuotas Pendientes de pago	Cuotas Pendientes
Complejo turístico	10 años	114 meses	735	79	3	160	2 (a)
Edificio Torre Urbis	11 años	11 meses	5.079	0	1.471	6.392	20(b)
Existencias e inmueb. en arrendamiento	10 años	67 meses	6.356	70	652	5.919	10 (b)
Totales			12.170	149	2.126	12.471	

(a) Cuotas trimestrales

(b) Cuotas semestrales



0Z9477410

CLASE 8.^a

Los bienes adquiridos en régimen de leasing corresponden, al 31 de diciembre de 1998, según su tipo y emplazamiento a los siguientes activos:

Tipos y Emplazamiento	Millones de Pesetas
	Coste Según Libros a 31-12-98
Terrenos y solares-	
Madrid (<i>Manoteras</i>)	639
Cataluña (<i>Montigalá</i>)	789
Murcia (<i>Altorreal</i>)	2.152
	3.580
Promociones en curso-	
Madrid (<i>Serrano 62</i>)	475
	475
Edificios en alquiler-	
Canarias (<i>Playa Roca y León y Castillo</i>)	2.865
Madrid (<i>Estación Sur</i>)	5.079
	7.944
Edificios uso propio-	
Canarias (<i>León y Castillo</i>)	171
	171
TOTAL	12.170

(6) 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:



0Z9477439

CLASE 8ª

Inmovilizado Material	Coste a 31/12/1997	Adiciones o Dotaciones	Bajas o Reducciones	Trasposos a Existencias	Otros Trasposos	Coste a 31/12/1998
Coste-						
Inmuebles para Arrendamiento:	21.350	412	(406)	-	161	21.517
Suelo	9.721	216	(182)	-	(21)	9.734
Vuelo	11.629	196	(224)	-	182	11.783
Inmuebles para uso propio:	313	71	-	-	895	1.279
Suelo	51	-	-	-	-	51
Vuelo	262	71	-	-	895	1.228
Instalaciones, utillaje y mobiliario	662	35	(107)	-	(207)	383
Otro inmovilizado	144	27	(13)	-	-	158
Inmovilizado en curso	2.320	382	(656)	(905)	(849)	292
Total coste	24.789	927	(1.182)	(905)	-	23.629
Amortizaciones-						
Inmuebles para Arrendamiento	(1.028)	(167)	41	-	(186)	(1.340)
Inmuebles para uso propio	(24)	(17)	-	-	-	(41)
Instalaciones, utillaje y mobiliario	(457)	(44)	101	-	186	(214)
Otro inmovilizado	(86)	(16)	12	-	-	(90)
Total amortizaciones	(1.595)	(244)	154	-	-	(1.685)
INMOVILIZADO NETO-	23.194	683	(1.028)	(905)	-	21.944

Las transferencias netas de inmovilizado a existencias en el ejercicio, por importe de 905 millones de pesetas, corresponden a transferencias de inmovilizado en curso a existencias de promociones en curso por importe de 923 millones de pesetas y a transferencias de existencias de terrenos y solares a inmovilizado en curso por 18 millones de pesetas.

El traspaso registrado de inmovilizado en curso a Inmuebles para uso propio corresponde a la finalización de las obras de construcción de la nueva sede social, sita en C/General Pardiñas.

De los 244 millones de pesetas registrados como dotación a la amortización, 222 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 1998, es, según su clasificación contable, el siguiente:



0Z9477440

CLASE 8ª

PESETAS

Emplazamiento	Inmovilizado Inmaterial		Inmovilizado Material		Superficie (en m ²)
	Inmovilizado arrendamiento	Inmovilizado en curso	Inmovilizado arrendamiento	Inmovilizado en curso	
Madrid	-	5.079	18.120	292	147.323
Cataluña	-	-	284	-	1.857
Andalucía	-	-	1.792	-	24.923
Levante	-	-	202	-	1.074
Canarias	2.866	-	1.119	-	21.675
TOTAL	2.866	5.079	21.517	292	196.852

La tipología de los edificios para arrendamiento de Inmobiliaria URBIS, S.A., al 31 de diciembre de 1998, corresponde en un porcentaje aproximado del 17,8% a viviendas y un 82,2% 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 1998, a un 3%. Adicionalmente un 2,3% de la superficie total se encontraba a la fecha de cierre en rehabilitación.

Durante el ejercicio 1998 se han producido ventas por rotación de inmovilizado material, fundamentalmente inmuebles, por importe de 1.211 millones de pesetas que han supuesto un beneficio neto de 831 millones de pesetas. El mencionado beneficio aparece registrado en la cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio 1998 de URBIS, en el epígrafe "Beneficios en enajenación de inmovilizado material, financiero y cartera de control" como resultado extraordinario.

Al 31 de diciembre de 1998 ningún inmueble está 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.

(7) INMOVILIZADO FINANCIERO

Los movimientos habidos durante el ejercicio 1998 en las principales cuentas de "Inmovilizaciones financieras", así como en sus correspondientes cuentas de Provisiones, han sido los siguientes:



0Z9477441

CLASE 8ª
VALORES

Inmovilizado Financiero	Millones de Pesetas			
	Participación en Empresas		Cartera de Valores L. Plazo	Provisiones Empresas Grupo
	del Grupo	Asociadas		
Saldo a 31-12-97	3.571	1.370	16	(596)
Altas:				
Golf Altorreal, S.A.	-	-	-	(70)
Inmobiliaria Gran Capitán, S.A.	-	-	-	(44)
Turísticos Arenitas, S.A.	50	-	-	-
Des. Inmob. Castilla La Mancha, S.A.	60	-	-	-
Proumesa, S.A.	-	88	-	-
Traspasos:				
Euroinmobiliaria, S.A.	-	678	-	-
Bajas:				
Ageus, A.I.E.	-	-	(5)	-
Golf Altorreal, S.A.	(25)	-	-	-
El Palmeral de Alicante, S.A.	(840)	-	-	78
Saldo al 31-12-98	2.816	2.136	11	(632)

De los 632 millones de pesetas de provisiones al 31 de diciembre de 1998, 391 millones de pesetas correspondían a la participación en Golf Altorreal, S.A., 197 millones de pesetas a la participación en Euroinmobiliaria, S.A. y 44 millones de pesetas a la participación en Inmobiliaria Gran Capitán, S.A..

Las adiciones registradas en el ejercicio corresponden a la constitución de la Sociedad Turísticos Arenitas, S.A., participada al 100% por Inmobiliaria Urbis, S.A. y a la constitución de la Sociedad Desarrollos Inmobiliarios Castilla La Mancha, S.A., en la que Inmobiliaria Urbis participa en un 30%.

Las bajas registradas corresponden, fundamentalmente, a la disolución de la Agrupación de interés económico Ageus, en la que Urbis participaba en un 10% y a la disolución sin liquidación de la sociedad El Palmeral de Alicante, S.A., cuya escritura fue otorgada con fecha 8 de enero de 1998 (véase nota 14).

El detalle de sociedades que constituyen el inmovilizado financiero de URBIS al 31 de diciembre de 1998, así como la información relativa a las mismas, es la siguiente:



CLASE 8ª



0Z9477442

Sociedad	Actividad	Sede Social	% Participación	Valor en Libros de la Participación	Capital Social	Reservas y Resultados Ejercicios Anteriores	Resultado Neto del Ejercicio 1998
Turísticos Arenitas, S.A.	Hostelería y turis.	Ldo. Leoncio Rodríguez, 3. Tenerife	100	50	50	0	0
Desarrollos Inmob. Castilla La Mancha, S.A.	Promotora	General Pardiñas, 73. Madrid	30	60	200	0	0
Inmobiliaria Gran Capitán, S.A.	Promotora	Blas Infante, 6. Sevilla	100	0	90	(4)	(80)
Euroinmobiliaria, S.A.	Promotora	Praça M. Pombal, 1. Lisboa	100	588	679	(230)	2
Golf Altorreal, S.A.	Instalaciones Deportivas	Avda. del Golf, Urbanización Altorreal, Molina de Segura. Murcia	88,85	1.188	1.690	(246)	(69)
Renturbis, S.A.	Promotora	General Pardiñas, 73. Madrid	60	300	500	-	1
		Total empresas del Grupo		2.186			
		Cénova, 19. Madrid	32,55	1.423	2.600	377	(10)
		Avda. Pablo Iglesias, 39. Madrid	45	678	700	(303)	0
		Pedania Las Encebras, Jurulla (Murcia)	5,4	35	348	-	-
		Total empresas asociadas		2.136			

Cifras expresadas en millones de pesetas



0Z9477443

CLASE 8.^a
VALORES

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 1997. La Sociedad estima que no han existido variaciones significativas en dicha situación patrimonial dado que, actualmente, la única actividad de la Sociedad se limita a la tramitación urbanística de un solar en Cataluña.

Las inversiones en Euroinmobiliaria, S.A. (Portugal), Promociones Urbanas Metropolitanas, S.A. y Euroinmobiliaria, 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 y que subsiste en la actualidad.

Las Sociedades participadas descritas no han repartido dividendos durante el ejercicio 1998.

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 un número de ellas cuyo coste ascendía a 25 millones de pesetas y 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 y Asociadas, al 31 de diciembre de 1998 son los siguientes:

Empresas del Grupo	Saldo Deudor
Inmobiliaria Gran Capitán, S.A.	(3)
Golf Altorreal, S.A.	47
Turísticos Arenitas, S.A.	(12)
Total	32

Estos saldos se encuentran clasificados dentro del epígrafe de "Inversiones financieras temporales" del balance de situación al 31 de diciembre de 1998.

Adicionalmente existe un saldo acreedor con la empresa asociada Euroinmobiliaria, S.A. por importe de 68 millones de pesetas.



0Z9477444

CLASE 8.^a
VIVIENDA**(8) EXISTENCIAS**

La composición de las existencias al 31 de diciembre de 1998 es la siguiente:

Emplazamiento por Delegaciones	Coste a 31-12-98
Terrenos y solares:	
Madrid	17.195
Cataluña	2.185
Murcia	1.070
Cádiz	3.143
Málaga	2.672
Granada	717
Sevilla	4.630
Alicante	752
Valencia	695
Albacete	574
Las Palmas	1.572
Tenerife	6.263
Valladolid	643
Total	42.111
Obras en curso:	
Madrid	10.135
Cataluña	4.274
Murcia	40
Cádiz	2.399
Málaga	1.024
Granada	690
Sevilla	563
Alicante	236
Las Palmas	2.926
Tenerife	1.562
Total	23.849
Edificios terminados:	
Madrid	382
Cataluña	651
Palma de Mallorca	870
Murcia	182
Cádiz	218
Málaga	608
Granada	148
Sevilla	159
Las Palmas	136
Alicante	25
Total	3.379



0Z9477445

CLASE 8ª
INDEUSTIAS

Los inmuebles incorporados del inmovilizado a existencias en el ejercicio corresponden a los traspasos realizados desde el inmovilizado material en curso por importe de 923 millones de pesetas (véase Nota 6), 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 1998 corresponde, fundamentalmente, a edificios de viviendas destinados a ser domicilio habitual junto a los activos asociados, en su caso, a dichas promociones, tales como plazas de garaje y locales comerciales.

El importe activado por intereses financieros correspondientes al ejercicio 1998 ha sido de 875 millones de pesetas.

Al 31 de diciembre de 1998 existen activos en existencias por un valor contable total, deducido en su caso el correspondiente coste de venta, de 5.952 millones de pesetas, hipotecados en garantía de diversos préstamos hipotecarios, subrogables o no, vinculados a determinadas promociones (véase Nota 13), cuyo saldo al 31 de diciembre de 1998 asciende a 8.601 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 1998.

A 31 de diciembre de 1998 existen compromisos firmes de compra de diferentes solares, documentados en contrato privado o escritura pública, por importe de 7.465 millones de pesetas (véase nota 18).



0Z9477374

CLASE 8ª
CABEZA**(9) INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES**

La variación producida durante el ejercicio 1998 en el epígrafe "Cartera de valores a corto plazo" del balance de situación adjunto, se debe, fundamentalmente, al traspaso al inmovilizado financiero de la participación en la Sociedad Euroinmobiliaria, S.A. (véase Nota 7).

(10) FONDOS PROPIOS

El movimiento habido en el epígrafe "Fondos propios" durante el ejercicio 1998 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 31-12-1997	20.682	11.422	2.833	165	3.057	639	38.798
Distribución resultados 1997			64		575	(639)	
Resultado del ejercicio 1998	-	-	-	-	-	3.175	3.175
Saldo al 31-12-1998	20.682	11.422	2.897	165	3.632	3.175	41.973

Acciones Propias-

El acuerdo de la Junta General de Accionistas de fecha 26 de junio de 1998 autorizó 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 1998 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



029477375

CLASE 8ª

Nacional del Mercado de Valores. A la fecha de formulación de estas cuentas anuales la única entidad con participación, igual o superior al 5 por 100 del capital suscrito, que ha comunicado este hecho es Banco Santander, S.A., con una participación indirecta del 52,585% a través de Corporación Industrial y Financiera Banesto, S.A.. A esa fecha y según la misma fuente, los miembros del Consejo de Administración en su conjunto poseen un total de 186.882 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.

(11) PROVISIÓN PARA PLAN DE PENSIONES

El movimiento habido durante el ejercicio 1998 en esta cuenta ha sido el siguiente:

Fondo de pensiones	Millones de Pesetas
	Provisión Plan de Pensiones
Saldo a 31 de diciembre de 1997	1.683
Dotación (Nota 4-g)	122
Pagos efectuados al personal pasivo	(128)
Saldo a 31 de diciembre de 1998	1.677



0Z9477376

CLASE 8.^a
PASIVAS

Esta provisión recoge los compromisos adquiridos por la Sociedad para con su personal en materia de pensiones.

Su desglose al 31 de diciembre de 1998 es el siguiente:

Tipo de personal	Número Empleados	Millones de Pesetas
Activos	66	688
Pasivos	270	989
Total	336	1.677

(12) OTRAS PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS

El movimiento habido en las cuentas de provisión para riesgos y gastos en el ejercicio 1998 es el siguiente:

Provisiones	Millones de pesetas			
	Saldo 31/12/97	Adiciones	Aplicaciones	Saldo 31/12/98
Para impuestos	2.904	198	-	3.102
Otras provisiones	502	553	(40)	1.015
	3.406	751	(40)	4.117

El saldo a 31 de diciembre de 1998 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 6.825 millones de pesetas, de los que 1.645 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 15), 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 14). Los fallos en contra que se han producido por el



0Z9477377

CLASE 8ª

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

La adición del ejercicio 1998 corresponde a la estimación realizada por la Sociedad de los intereses de demora devengados por dichas a Actas, calculados en función del tipo de interés aplicable legalmente (véase Nota 14).

En el ejercicio 1995 se promovió contra URBIS 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 provisión alguna por este concepto.

(13) DEUDAS NO COMERCIALES

La composición de las deudas no comerciales de la Sociedad al 31 de diciembre de 1998, de acuerdo con sus vencimientos, es la siguiente:

	1999	2000	2001	2002	Resto	Total
Con entidades financieras	10.864	5.817	2.009	4.725	18.583	41.998
Administraciones Públicas (Nota 14)	3.924	-	-	-	-	3.924
Efectos a Pagar	-	1.217	53	145	-	1.415
Otras deudas	36	-	-	-	-	36
Adquisición inmovilizado en régimen de leasing (Notas 5 y 18)	1.644	1.729	1.729	1.729	5.640	12.471
Intereses devengados	467	-	-	-	-	467
Fianzas y depósitos recibidos	14	-	-	-	199	213
	16.949	8.763	3.791	6.599	24.422	60.524

El importe correspondiente a la adquisición de inmovilizado en régimen de arrendamiento financiero incluye 2.126 millones de pesetas correspondientes a los intereses pendientes de devengo.

A 31 de diciembre de 1998 URBIS tiene concedidas líneas de crédito y préstamos con los límites e importes dispuestos que a continuación se detallan:



029477378

CLASE 8ª

Banco	Año de Vencimiento	Millones de Pesetas	
		Límite	Saldo Dispuesto
Con garantía hipotecaria:			
Banesto (*)	2017	136	134
Banesto (*)	2027	7	7
Banesto (*)	2028	275	244
Banesto (*)	2029	3.465	2.767
Banesto (*)	2030	12.414	5.170
Argentaria (*)	2014	635	311
Vinculados a promociones:			
Banesto (**)	1999	13.099	8.705
Banesto (**)	2000	5.408	3.213
Banesto (**)	2001	1.814	1.814
Banesto (**)	2002	5.584	4.725
Argentaria (**)	2.000	1.902	822
Total Urbis		44.739	27.912

(*) 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	3.500	0
Bancaja	1999	500	500
Banco Urquijo	1999	400	250
Banco San Paolo	1999	500	498
Barclays	1999	300	297
Banco de Sabadell	2001	200	195
Banco Herrero	2000	500	497
Banco Central Hispano	2000	500	495
B.B.V	2000	300	295
Argentaria B.E.X	2000	500	495
Banco de Vitoria	1999	500	498
Banesto (descuento de efectos)	1999	116	116
Total Urbis		17.766	14.086



0Z9477379

CLASE 8ª
1998

El tipo de interés de las deudas bancarias oscila entre el Mibor más 0,25% y el Mibor más 1%.

Los gastos financieros por intereses devengados de esta deuda bancaria en el ejercicio 1998, ascendieron a 2.042 millones de pesetas, de los cuales al 31 de diciembre de 1998 estaban devengados y no vencidos, 220 millones de pesetas. Del total de gastos financieros señalados, un total de 1.773 millones de pesetas corresponden a préstamos hipotecarios y vinculados a promociones.

Los gastos financieros devengados en el ejercicio 1998 derivados de los contratos de arrendamiento financiero ascendieron a 797 millones de pesetas, de los que 247 no están vencidos al 31 de diciembre de 1998. Adicionalmente existen, entre otros, 198 millones de pesetas de gastos financieros devengados en el ejercicio 1998 por la demora en la liquidación de las Actas de Hacienda y 101 millones de pesetas correspondientes a la dotación financiera del fondo de pensiones.

(14) 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
IVA/IGIC	1.555	Ayuntamientos (I.A.E., Plusvalías, I.B.I., etc)	647
Retenciones	1	IVA/IGIC	2.591
Impuestos anticipados	777	Impuestos diferidos	607
		Retenciones y otros	79
Total	2.333	Total	3.924



0Z9477380

CLASE 8ª
SABENA

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 273 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.

La conciliación del resultado contable del ejercicio 1998 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)			3.022
Diferencias permanentes:		541	(541)
Diferencias temporales:			
Diferimiento por reinversión		707	(707)
Operaciones leasing	-	53	(53)
Provisiones varias	1.351	28	1.323
Plan de Pensiones	-	6	(6)
Base imponible previa			3.038
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores			(3.038)
Base imponible			-

De acuerdo con lo dispuesto en el Plan General de Contabilidad, Inmobiliaria Urbis, S.A. contabiliza como inmovilizado inmaterial los bienes adquiridos en régimen de leasing. Como consecuencia de esta contabilización se ha generado una carga fiscal diferida que al 31 de diciembre de 1998 ascendía a 164 millones de pesetas que se recoge en el pasivo del Balance de Situación adjunto dentro del epígrafe de "Administraciones Públicas".

La Sociedad se ha acogido al beneficio fiscal contemplado en la Ley 43/1995 del Impuesto sobre Sociedades, respecto al diferimiento en la tributación de determinadas plusvalías registradas contablemente en los ejercicios 1997 y 1998 por importe de 559 millones de pesetas y 707 respectivamente. Esta diferencia temporal ha generado una carga fiscal diferida por importe de 443 millones de pesetas, que se encuentra registrada en el pasivo del balance de situación dentro del epígrafe "Administraciones Públicas".



0Z94.77381

CLASE 8ª
CAJETA

Como consecuencia de las diferencias temporales ocasionadas por provisiones realizadas en varios ejercicios, se incluye en el epígrafe "Administraciones Públicas" del activo del balance de situación al 31 de diciembre de 1998, diferentes impuestos anticipados con un valor conjunto de 777 millones de pesetas.

Al 31 de diciembre de 1998 las bases negativas pendientes de compensación en el Impuesto sobre Sociedades son las siguientes:

Fecha de Vencimiento	Millones de Pesetas URBIS
31-12-2002	339
31-12-2003	941
31-12-2005	2.105
31-12-2006	1.784
31-12-2007	24
	5.193

Las variaciones respecto a la situación al 31 de diciembre de 1997 son consecuencia de la ampliación del plazo de prescripción de siete a diez años, de la compensación de la base imponible positiva del ejercicio 1998, de los ajustes realizados en los compromisos de reinversión que se asumieron en el Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 1994 y de la incorporación de las bases imponibles negativas acreditadas por El Palmeral de Alicante, S.A., que se trasladan a Inmobiliaria Urbis, S.A., como consecuencia de la disolución de aquella.

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 1994 a 1998 en lo correspondiente al Impuesto de Sociedades y los ejercicios 1995 a 1998 para el resto de los tributos.

La Sociedad, acogándose 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 1998 un total de 2.261 millones de pesetas, correspondientes a parte de las obligaciones asumidas en el ejercicio 1995, que se asumirán conforme a lo establecido por la normativa fiscal en vigor.



0Z9477382

CLASE 8ª

Acogiéndose al diferimiento por reinversión establecido en la Ley del Impuesto sobre Sociedades en vigor, la Sociedad ha asumido unos compromisos de reinversión por importe de 896 millones de pesetas en el ejercicio 1997 y 1.060 millones de pesetas en el ejercicio 1998. De los compromisos mencionados quedan pendientes de cumplimiento al 31 de diciembre de 1998 un total de 950 millones de pesetas que se irán asumiendo conforme a lo establecido por la normativa fiscal en vigor.

De igual forma acogiéndose a los beneficios fiscales establecidos en la Ley 19/1994, la Sociedad gozará de una reducción en la base imponible del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 1998, por el importe correspondiente a la dotación a la "Reserva para Inversiones en Canarias" (véase nota 3), la cual no podrá exceder del 90% de los beneficios del período que no sean objeto de distribución y que correspondan al establecimiento permanente de Inmobiliaria Urbis, S.A. en la Islas Canarias. Los beneficios correspondientes a la sucursal en Canarias de la Sociedad han ascendido en el ejercicio 1998 a 447 millones de pesetas.

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 12.

Dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 107 de la Ley 43/1995 del Impuesto sobre Sociedades, en relación con determinadas obligaciones contables, contraídas por la aplicación del régimen especial de fusiones contemplado en dicha norma a la disolución sin liquidación de la sociedad El Palmeral de Alicante, S.A., se detalla a continuación la siguiente información:

1. 1996 fue el ejercicio en el que El Palmeral de Alicante, S.A. adquirió los bienes transmitidos susceptibles de amortización.
2. El último balance cerrado por El Palmeral de Alicante, S.A. fue de fecha 31 de diciembre de 1997 y tuvo el siguiente detalle:



0Z9477383

CLASE 8ª

ACTIVO	Millones Pts.	PASIVO	Millones Pts.
Inmovilizaciones materiales	173	Fondos propios	181
Existencias	1.946	Resultado del ejerc. 1997	9
Clientes y deudores	489	Provisión Term. de obra	47
Deudores	170	Acreedores a largo plazo	2
Tesorería	48	Acreedores a corto plazo	2.587
TOTAL ACTIVO	2.826	TOTAL PASIVO	2.826

3. Todos los activos de El Palmeral de Alicante, S.A. han sido registrados en URBIS por el mismo valor que figuraban en el balance de aquella.
4. El Palmeral de Alicante, S.A., no ha disfrutado de beneficios fiscales respecto de los cuales URBIS deba asumir el cumplimiento de determinadas condiciones.

(15) AVALES Y GARANTÍAS

Al 31 de diciembre de 1998 URBIS tiene concedidos ante terceros los siguientes avales y garantías:

	Millones de Pesetas
Instituciones Avalistas:	
Banco Español de Crédito	13.141
Società Generale	26
La Caixa	97
Banco Urquijo	463
Bankinter	98
Barclays Bank	360
Banco Herrero	20
Caja San Fernando	24
Banco de Sabadell	89
San Paolo	238
Banco Hipotecario	269
Otros	15
Total	14.840



0Z9477384

CLASE 8ª
QUÉBEC

La naturaleza de estos avales puede dividirse en tres tipos:

1. Avales concedidos para garantizar las entregas recibidas a cuenta en las ventas de pisos de diferentes promociones, de acuerdo con la Ley 57/1968.
2. 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.
3. 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 12 y 14. 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.

(16) INGRESOS Y GASTOS

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



0Z9477385

CLASE 8.^a
CORREO

	Millones de Pesetas
Venta de promociones y solares:	
Madrid	8.041
Sevilla	1.805
Jerez	3.502
Málaga	2.987
Granada	1.518
Cataluña	2.641
Baleares	854
Murcia	837
Canarias	3.398
Alicante	942
Total	26.525
Arrendamientos:	
Madrid	1.257
Sevilla	156
Jerez	15
Canarias	264
Murcia	8
Cataluña	2
Baleares	4
Total	1.706
Prestaciones de servicio y otros:	
Servicios Centrales	68
Total	68

Adicionalmente al 31 de diciembre de 1998 existen una serie de compromisos de venta frente a terceros, formalizados mediante contrato privado, por importe de 24.350 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 4.974 millones de pesetas y se encuentran registradas dentro del epígrafe "Anticipos de Clientes" del balance de situación, junto con otros 1.219 millones de pesetas correspondientes a las cantidades entregadas para la reserva de ventas sobre inmuebles con un precio en venta que asciende a 23.742 millones de pesetas. En resumen, la Compañía ha cerrado el ejercicio 1998 con unas ventas de promociones registradas en la cuenta de resultados de 23.812 millones de pesetas y con unos compromisos de venta materializados bien en contratos, bien en reservas, por un valor en venta total de 48.092 millones.



0Z9477386

CLASE 8ª
CORREOS

El desglose del importe registrado como "Aprovisionamientos" en la cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio 1998 de URBIS, es el siguiente:

	Millones de Pesetas		
	Adiciones Y traspas.	Variación de existencias	Consumo
Terrenos y solares	26.456	(11.865)	14.591
Obras y servicios realizados por terceros	10.038	-	10.038
Totales	36.494	(11.865)	24.629

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 1998 de URBIS, en el epígrafe "Beneficios en enajenación de inmovilizado material, financiero y cartera de control" como resultado extraordinario, ascendió a 831 millones de pesetas, que se corresponden con ventas por rotación de inmuebles para arrendamiento que, a pesar de que este tipo de operaciones forma 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 1998 el número medio de personas empleadas distribuidas por categorías fue el siguiente:

Categoría Profesional	Nº Medio de Empleados
Administradores	2
Directivos	3
Técnicos	37
Administrativos	47
Comerciales	9
Mantenimiento y Servicios edificios	14
Total	112



029477387

CLASE 8.^a
VALORES**(17) RETRIBUCIONES Y OTRAS PRESTACIONES AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN**

Durante el ejercicio 1998 la Sociedad ha registrado los siguientes importes por retribuciones devengadas por los miembros de su Consejo de Administración:

	Millones de Pesetas
Sueldos	66
Dietas	12
Total	78

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.

(18) SALDOS Y TRANSACCIONES CON EMPRESAS VINCULADAS

Al 31 de diciembre de 1998 Inmobiliaria URBIS, S.A. mantiene los siguientes saldos con Empresas vinculadas:

	Millones de Pesetas	
	Deudor	Acreedor
Grupo Inmobiliario La Corporación Banesto, S.A.	-	389
Banco Español de Crédito, S.A.	29	49.604
Quash, S.A.	-	5.491
Total	29	55.484

Adicionalmente a las operaciones de leasing (véase Nota 5), que han originado unos gastos financieros en el ejercicio 1998 de 797 millones de pesetas, las principales transacciones durante el ejercicio 1998 con empresas vinculadas han sido los gastos financieros incurridos con Banco Español de Crédito, S.A., por importe de 1.720 millones de pesetas y compromisos firmes de compra de solares, documentados en contrato privado o escritura pública, a Nordín, S.A. por importe de 200 millones de pesetas y a Banco Español de Crédito por importe de 6.020 millones de pesetas, solares éstos de los que aún no se ha



029477407

CLASE 8ª

tomado posesión, así como compras firmes de solares por importe de 389 millones de pesetas a esta última entidad.

La deuda que mantiene la Sociedad al 31 de diciembre de 1998 con Quash, S.A., registrada por la parte con vencimiento a largo plazo, es decir por 4.738 millones de pesetas, 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 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.

(19) ASPECTOS DERIVADOS DEL "EFECTO 2000" Y DE LA ADPTACION AL "EURO"

Al cierre del ejercicio 1998 la Sociedad había revisado , adaptado y/o sustituido la práctica totalidad de sus aplicaciones informáticas, habiendo concluido sustancialmente su adaptación al problema del año 2000 y estimando que en el ejercicio 1999, en el que concluirá su plan de adaptación de sistemas y aplicaciones informáticas, no incurrirá en costes significativos derivados de dicha adaptación.

(20) HECHOS POSTERIORES

El Consejo de Administración ha acordado proponer a la próxima Junta General de Accionistas la reducción del capital social en 1.406.397.556 pesetas, mediante la disminución del valor de cada acción en 34 pesetas, con devolución de 25 pesetas por acción y pasando el resto a dotar la reserva voluntaria. Igualmente se propondrá la división por dos del valor nominal de las acciones, que quedaría fijado en 233 pesetas por acción, con el consiguiente aumento del número de acciones, sin aumentar el capital social y la consiguiente modificación de los Estatutos Sociales.

(21) CUADRO DE FINANCIACIÓN DE LOS EJERCICIOS 1998 Y 1997

APLICACIONES	Millones de Pesetas		ORÍGENES	Millones de Pesetas	
	Ejercicio 1998	Ejercicio 1997		Ejercicio 1998	Ejercicio 1997
Provisiones para riesgos, gastos y otras	128	175	Pérdidas y ganancias	3.175	639
Acreeedores a largo plazo	-	2.913	Dotaciones a las amortizaciones	299	269
Gastos de establecimiento	20	5	Dotación provisión para inversiones financieras	114	180
Adquisiciones netas o traspasos del corto plazo al inmovilizado-			Dotación provisión pensiones	122	178
Inmovilizaciones inmateriales	2.036	7	Gastos de intereses diferidos	624	2.615
Inmovilizaciones materiales	927	806	Ingreso de intereses diferidos	(44)	(48)
Inmovilizaciones financieras	798	790	Dotación provisión riesgos y gastos	751	481
			Provisiones aplicadas	(40)	(469)
			Beneficio enajenación de inmovilizado	(835)	(691)
			Recursos procedentes de las operaciones	4.166	3.154
			Enajenación o traspasos a corto plazo de inmovilizado-		
			Inmovilizaciones inmateriales	6.151	596
			Inmovilizaciones materiales	2.087	1.287
			Inmovilizaciones financieras	870	41
			Traspasos a corto plazo de Deudas a largo plazo	659	490
			Acreeedores a largo plazo	5.823	490
TOTAL APLICACIONES	3.909	4.698	TOTAL ORÍGENES	19.756	5.568
EXCESO DE ORÍGENES SOBRE APLICACIONES (AUMENTO DEL CAPITAL CIRCULANTE)	15.847	870	EXCESO DE APLICACIONES SOBRE ORÍGENES (DISMINUCIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE)		
TOTAL	19.756	5.568	TOTAL	19.756	5.568

VARIACIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE	Millones de Pesetas			
	AUMENTOS		DISMINUCIONES	
	1998	1997	1998	1997
Existencias	16.456	7.559	-	-
Deudores	5.657	8.351	-	-
Acreeedores	-	-	4.698	15.454
Inversiones financieras temporales	-	42	1.349	-
Tesorería	-	372	219	-
TOTAL	22.113	16.324	6.266	15.454
VARIACION DEL CAPITAL CIRCULANTE	22.113	16.324	15.847	870
			22.113	16.324



CLASE 8ª



0Z9477409



0Z9477394

CLASE 8ª

Don Antonio Trueba Bustamante

Alfredo Sáenz Abad
Don Alfredo Sáenz Abad

Antonio Trueba

Don Luis Mª Arredondo Malo

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

Luis Arredondo Malo

Don Fernando de la Quintana García

Don Víctor Menéndez Millán

Fernando de la Quintana García

Víctor Menéndez Millán

Don Pedro Pablo Arechabaleta Mota

Juan Manuel Delibes Liniers
Don Juan Manuel Delibes Liniers

Pedro Pablo Arechabaleta Mota



GENERAL PARDIÑAS, 73
28006 MADRID
TELEFONO: 91 590 37 11
FAX: 91 411 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 1998, 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 10 de marzo de 1999.

Que los citados documentos figuran transcritos en papel timbrado números OZ9477495; OZ9477412; OZF1500501 al OF1500512; OZ9477425; OZ9477403 al OZ9477404; Z9477406; OZ9477405; OZ9477430 al OZ9477436; OZ9477401; OZ9477410; OZ9477439 al OZ9477445; OZ9477374 al OZ9477387; OZ9477407; OZ9477409; OZ9477394, todos inclusive, 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 doce de marzo de mil novecientos noventa y nueve.

Vº Bº

EL PRESIDENTE

Handwritten signature of Antonio Trueba in cursive script.

EL SECRETARIO

Handwritten signature of Juan Warleta Carrillo in cursive script.

LEGITIMACION.- YO, ANTONIO PEREZ SANZ,
Notario de Madrid y de su Ilustre Colegio,
HAGO CONSTAR: Que conozco y considero legiti-
mas las firmas que anteceden propias de DON
ANTONIO TRUEBA BUSTAMANTE Y DON JUAN WARLETA
CARRILLO, Presidente y Secretario, respecti-
vamente de la Sociedad "INMOBILIARIA URBIS,
S.A.".-

DOY FE, en Madrid, a dieciocho de Marzo de
mil novecientos noventa y nueve.-



[Handwritten signature]

Anotado en el libro indi-
cador con el n.º 3435