

AUDIBERIA

ARTHUR ANDERSEN

C N M V
Registro de Auditorias
Emisores
Nº 4877

COMISION NACIONAL DEL
MERCADO DE VALORES
21 MAR. 1997
REGISTRO DE ENTRADA
Nº 1997 1132

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

CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL
EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1996
JUNTO CON EL INFORME DE GESTIÓN Y
EL INFORME DE AUDITORÍA

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

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

1. Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas del GRUPO METROVACESA (formado por Metrovacesa y sociedades dependientes) que comprenden el balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 1996, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales consolidadas en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.
2. De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del cuadro de financiación además de las cifras del ejercicio 1996, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 1996. Con fecha 25 de marzo de 1996 emitimos nuestro informe de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 1995, en el que expresamos una opinión favorable.
3. En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 1996 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del GRUPO METROVACESA al 31 de diciembre de 1996 y de los resultados consolidados de sus operaciones así como de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.

AUDIBERIA

ARTHUR ANDERSEN

-
4. El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 1996 contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad Dominante consideran oportunas sobre la situación del Grupo, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 1996. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de las sociedades que componen el Grupo.

AUDIBERIA



Alfonso Osorio Iturmendi

ARTHUR ANDERSEN



Diego Aguinaga Churruga

17 de marzo de 1997

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

GRUPO METROVACESA

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1996

La presentación de las cuentas anuales consolidadas se ha realizado en base al Real Decreto 1815/1991 de 20 de diciembre de 1991, por el que se aprueban las normas para la formulación de cuentas anuales consolidadas y en consonancia con lo dispuesto en el Real Decreto 1643/1990, de 20 de diciembre de 1990, que aprueba el Plan General de Contabilidad, y a la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 28 de diciembre de 1995, por la que se aprueban las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias.

1. ACTIVIDAD DEL GRUPO METROVACESA

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

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

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

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

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

INMOBILIARIA METROPOLITANA VASCO CENTRAL, S. A. (METROVACESA) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES (GRUPO METROVACESA)
BALANCES DE SITUACION A 31 DE DICIEMBRE DE 1996 Y 1995
 (EN MILES DE PESETAS) Notas 1 a 4

ACTIVO	1.996	1.995	PASIVO	1.996	1.995
INMOVILIZADO	83.208.744	79.252.821	FONDOS PROPIOS (NOTA 13)	73.135.411	71.146.248
GASTOS DE ESTABLECIMIENTO (NOTA 6)	545.198	708.324	Capital Suscrito	11.236.740	11.236.740
INMOVILIZACIONES INMATERIALES (NOTA 7)	826.825	779.627	Prima de Emisión	33.709.215	33.709.215
INMOVILIZACIONES MATERIALES (NOTA 8)	75.131.750	70.757.957	Reserva de Revalorización	1.086.509	1.086.509
Terrenos e Inmuebles para Arrendamiento	78.954.878	74.204.609	Reserva Legal	2.247.348	2.247.348
Otras Instalaciones y Mobiliario	742.530	715.115	Otras Reservas de la Sociedad Dominante	20.205.862	19.242.739
Inmovilizado Material en Curso	2.621.121	1.587.826	Reservas de Sociedades per Integración Global o Proporcional	772.553	66.517
Otro Inmovilizado	333.162	264.202	Reservas de Sociedades Puestas en Equivalencia	72.526	(63.393)
Amortizaciones	(7.519.941)	(6.013.795)	Diferencias de Conversión	327.717	206.018
			Beneficios Atribuíbles a la Sociedad Dominante	4.712.982	4.614.317
			Dividendo a Cuenta Entregado	(1.236.041)	(1.191.094)
INMOVILIZACIONES FINANCIERAS (NOTA 9)	6.604.971	7.006.913			
Participaciones Puestas en Equivalencia	2.727.336	2.930.604			
Cartera de Valores a Largo Plazo	3.030.400	3.360.531			
Fianzas Constituidas a Largo Plazo	858.125	805.295			
Provisiones	(10.890)	(89.517)			
GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS (NOTA 10)	426.331	431.628	SOCIOS EXTERNOS (NOTA 14)	705.080	341.912
ACTIVO CIRCULANTE	28.697.914	23.172.845	INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	510	34
EXISTENCIAS (NOTA 11)	20.127.593	14.266.174	PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS (NOTA 15)	3.927.741	2.108.262
DEUDORES	5.701.539	6.782.577	ACREEDORES A LARGO PLAZO (NOTA 16)	19.360.329	14.373.181
Cientes por Ventas y Prestaciones de Servicios (NOTA 12)	3.239.162	2.647.708	Emisión de Obligaciones	3.000.000	3.000.000
Arrendatarios	501.663	597.353	Deudas con Entidades de Crédito	12.807.474	7.771.446
Empresas Puestas en Equivalencia	(954)	3.466	Otros Acreedores	2.890.554	3.601.735
Deudores Varios	532.976	1.336.686	Impuesto Diferido a Largo Plazo (NOTA 17)	662.301	0
Administraciones Públicas (NOTA 17)	2.044.202	2.750.367			
Provisiones	(615.510)	(553.003)	ACREEDORES A CORTO PLAZO	15.203.918	14.887.658
INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES	1.306.698	621.350	Emisión Obligaciones y otros Valores Negociables	803	803
TESORERIA	1.468.122	1.442.406	Deudas con Entidades de Crédito (NOTA 16)	2.529.892	5.664.281
AJUSTES PERIODIFICACION	93.962	60.338	Empresas Puestas en Equivalencia	246.524	1.739
			Acreedores Comerciales	10.248.068	5.856.803
			Anticipos Recibidos	1.899.885	1.146.065
			Deudas por Compras y Prestaciones de Servicios	6.543.684	3.051.439
			Administraciones Públicas (NOTA 17)	1.804.498	1.659.299
			Otros Acreedores (NOTA 16)	1.307.345	1.307.345
			Ajustes por Periodificación	1.725.004	1.910.541
				7.847	126.146
TOTAL ACTIVO	112.332.989	102.857.294	TOTAL PASIVO	112.332.989	102.857.294

Las notas 1 a 23 descritas en la Memoria forman parte integrante del Balance de Situación consolidado a 31 de diciembre de 1996

INMOBILIARIA METROPOLITANA VASCO CENTRAL, S. A. (METROVACESA) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES (GRUPO METROVACESA)
CUENTAS DE PERDIDAS Y GANANCIAS PARA LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 1996 Y 1995
 (EN MILES DE PESETAS) Notas 1 a 4

	1.996	1.995	HABER	1.996	1.995
DEBE					
GASTOS			INGRESOS		
REDUCCION DE PROMOCIONES EN CURSO E INMUEBLES TERMINADOS	6.301.117	19.551.612	IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS (NOTA 19)		
APROVISIONAMIENTOS	17.275.117	12.950.318	Venta de Inmuebles	15.673.639	17.322.157
Compras de Solares (NOTA 6)	5.164.634	4.657.585	Ingresos por Alquileres	7.676.829	10.133.860
Compras y Consumos de Inmuebles Construidos	1.120.542	601.525	Prestaciones de Servicios	7.736.955	6.691.530
Obras y Servicios Realizados por Terceros	10.989.941	7.691.206	AUMENTO DE PROMOCIONES EN CURSO E INMUEBLES TERMINADOS	8.361.468	3.838.095
GASTOS DE PERSONAL (NOTA 20)	1.089.721	981.264	TRABAJOS REALIZADOS POR LA EMPRESA PARA INMOVILIZADO	9.430.941	9.657.047
DOTACION AMORTIZACION INMOVILIZADO	1.887.695	1.663.231	EXISTENCIAS INCORPORADAS AL INMOVILIZADO	152.124	10.692.538
Amortización Gastos 1 Establecimiento	202.443	131.848	OTROS INGRESOS DE EXPLOTACION	1.100.473	780.687
Amortización Inmovilizado Material e Inmaterial	1.730.387	1.451.058		34.938.645	42.370.524
Amortización Otros Gastos Amortizables	64.885	80.325			
VARIACION PROVISIONES DE TRAFICO	372.592	648.437			
OTROS GASTOS DE EXPLOTACION	2.721.591	2.498.795	Ingresos Participaciones en Capital	0	8.405
Servicios Exteriores	2.358.570	2.121.861	Beneficios Inversiones Financieras Temporales	5.702	3.134
Tributos	365.021	374.934	Otros Ingresos Financieros	320.733	459.397
BENEFICIOS DE EXPLOTACION	5.180.812	4.077.649	Participaciones en Beneficios de Sociedades Puestas en Equivalencia	91.507	83.842
Pérdidas Inversiones Financieras Temporales	69.622	128.535	RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	1.308.443	1.076.938
Gastos Financieros y Asimilados	1.716.134	1.478.465	Beneficios Procedentes del Inmovilizado (NOTA 19)	2.562.928	2.205.011
Dotación a las Provisiones de Inversiones Financieras	(78.627)	0	Variación de las Provisiones para Riesgos y Gastos	78.261	19.740
Participación en Pérdidas de Sociedades Puestas en Equivalencia	19.258	2.486	Ingresos Extraordinarios	241.371	2.466.123
RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	0	0	RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS	0	0
BENEFICIOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	3.872.369	3.000.711			
Pérdidas Procedentes del Inmovilizado	3.923	1.839			
Variación de las Provisiones del Inmovilizado Material e Inmaterial	6.549	8.549			
Variación de las Provisiones para Riesgos y Gastos (Nota 15)	141.446	5.189			
Gastos Extraordinarios	142.500	48.916			
RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS	2.346.771	2.403.620			
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	6.219.140	5.404.331			
Impuesto sobre Beneficios (Nota 17)	1.500.878	790.014			
RESULTADO ATRIBUIDO A SOCIOS EXTERNOS (Nota 14)	(5.260)	(8.666)			
RESULTADO DEL EJERCICIO	4.712.982	4.614.317			

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

4. LEANUELEIKU DE LA CONSOLIDACION

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

Sociedad	Domicilio	Actividad	% Participación Directa e Indirecta		Coste a 31/12/96 (Miles de Pesetas)	Accionista	Auditores
			1995	1996			
CENTROS COMERCIALES:							
Centro Comercial de Jaén, S.A. (1)	Jaén	C. Comercial	100%	100%	164.516	Metrovacesa	Attest
Centros Comerciales Metropolitanos, S.A. (Com) (1)	Madrid	C. Comercial	99,99%	100%	9.999	Metrovacesa	Coopers & Lybrand
Desarrollo Comercial de Cáceres, S.A.	Cáceres	C. Comercial	99,99%	0%			
Desarrollo Comercial de Lleida, S.A. (1)	Lleida	C. Comercial	98,57%	98,92%	460.050	Metrovacesa	Coopers & Lybrand
Desarrollo Comercial de Parla, S.A. (1)	Madrid	C. Comercial	91,67%	100%	892.659	Metrovacesa	Coopers & Lybrand
Desarrollo Comercial Urbano de Canarias, S.A. (2)	Las Palmas	C. Comercial	49,90%	49,90%	31.936	Metrovacesa	Attest
Desarrollo Comercial Urbano, S.A. (1) (Decursa)	Valencia	C. Comercial	100%	100%	4.154.112	Metrovacesa	Coopers & Lybrand
Oficina de Parques Comerciales, S.A. (1)	Navarra	C. Comercial	90,00%	90,00%	180.013	Metrovacesa	Coopers & Lybrand
Ofic. de Inmuebles Comerciales de Canarias, S.A. (Metrocan)	Las Palmas	C. Comercial	100%	0%			
Ofic. Propietaria de Inmuebles Comerciales, S.A. (Metroprice) (1)	Madrid	C. Comercial	99,99%	99,99%	1.150.333	Metrovacesa	Attest
Ofic. Price II, S.A. (1)	Las Palmas	C. Comercial	0%	100%	3.249.909	Mvc/Decursa	Attest
Ofic. Propietaria de Parques Residenciales, S.A. (1)	Vizcaya	C. Comercial	99,98%	100%	9.999	Metrovacesa	
CONSTRUCCION Y VENTA:							
Oficina de Braganza 2, S.A.	Madrid	Const. y Venta	50,00%	0%			
Ofic. Bask, S.A. (2)	Madrid	Const. y Venta	0%	50,00%	75.000	Metrovacesa	
Ofic. Bifr, S.L. (2)	Madrid	Const. y Venta	50,00%	50,00%	4.567.862	Metrovacesa	Arthur Andersen
Ofic. Biliária Das Avenidas Novas, S.A. (*) (2)	Oporto	Const. y Venta	50,00%	50,00%	1.372.511	Metrovacesa	Peat Marwick
Ofic. Biliária Duque D'Avila, S.A. (*) (2)	Lisboa	Const. y Venta	50,00%	50,00%	960.422	Metrovacesa	Peat Marwick
Ofic. Biliária Fontes Picoas, S.A. (2)	Lisboa	Const. y Venta	60,00%	60,00%	1.605.639	Metrovacesa	Peat Marwick
Ofic. Biliária Fontes Picoas, S.A. (Kefas) (1)	Madrid	Const. y Venta	99,99%	100%	2.146.454	Mvc/Megesa	Audiberia
Ofic. Biliária Park, S.A. (1)	Madrid	Const. y Venta	99,98%	56,25%	150.001	Metrovacesa	
Ofic. Biliária Residencial, S.A. (1)	Madrid	Const. y Venta	99,98%	75%	749.998	Metrovacesa	
Ofic. Biliária Residencial, S.L. (2)	Madrid	Const. y Venta	0%	50%	250.020	Kefas	
VES INDUSTRIALES:							
Ofic. Biliária, S.A. (1)	Guadalajara	Alquiler Industrial	87,90%	68,97%	234.500	Metrovacesa	Audiberia
Ofic. Biliária, S.A. (2)	Madrid	Alquiler Industrial	50,00%	50,00%	225.000	Metrovacesa	Ernst & Young
Ofic. Biliária, S.A. (Pegesa) (2)	Guadalajara	Suelo Industrial	50,00%	50,00%	1.337.524	Metrovacesa	Audiberia

Sociedad	Domicilio	Actividad	% Participación Directa e		Código a 31/12/96 (Miles de Pesetas)	Acionista	Auditores
			1995	1996			
PARCAMIENTOS: "							
C. Aparcamientos, S.A. (1)	Valencia	Aparcamientos	70,00%	70,00%	455.000	Metrovacesa	Attest
Metrovacesa de Aparcamientos, S.A. (Metroparc) (2)	Madrid	Aparcamientos	50,00%	50,00%	150.001	Metrovacesa	Attest
TRAS:							
Exploataciones Urbanas Españolas, S.A. (Euesas) (1)	Madrid	Hoteles	99,99%	99,99%	298.158	Metrovacesa	
Estión Activos Inmobiliarios, S.G.I.I.C, S.A. (2)	Madrid	Gestión Fondos	50,00%	50,00%	35.000	Mve/Ccm	Arthur Andersen
Inmobiliaria Pozas, S.L. (1)	Madrid	Alquiler	100%	100%	39.000	Euesas	
Metrovacesa de Inmuebles y Servicios, S.A. (Metroservice) (1)	Madrid	Gestión Inmuebles	99,98%	99,98%	9.999	Metrovacesa	
Metrovacesa de Gestión, S.A. (Megesa) (1)	Madrid	Rehabilitación	99,99%	99,99%	300.000	Metrovacesa	Audiberia
SOCIADAS							
CONSTRUCCION Y VENTA:							
Metrovacesa de San Ignacio, S.A. (3)	Madrid	Const. y Venta	25,00%	25,00%	200.000	Metrovacesa	Attest
Metrovacesa de Urdanibia, S.A. (3)	Madrid	Const. y Venta	25,00%	25,00%	273.187	Metrovacesa	Attest
Metrovacesa de Sieris, S.A. (Sociedad de Inmobiliaria, S.A. (*) (3)	Lisboa	Const. y Venta	34,00%	34,00%	807.253	Metrovacesa	Pear Marwick
Metrovacesa de Sieris, S.L. (3)	Madrid	Const. y Venta	48,00%	48,00%	120.000	Metrovacesa	
Metrovacesa de Sieris, S.L. (3)	Madrid	Const. y Venta	25,00%	25,00%	149.999	Metrovacesa	
Metrovacesa de Sieris, S.A. (3)	Madrid	Const. y Venta	45,00%	45,00%	367.400	Metrovacesa	
SECTORES INDUSTRIALES:							
Metrovacesa de Espacios Industriales, S.A. (Neisa) (3)	Madrid	Suelo Industrial	25,00%	25,00%	745.691	Metrovacesa	Ernst & Young
Metrovacesa de E. Neisca Uno, S.A. (3)	Madrid	Suelo Industrial	30,00%	30,00%	157.375	Metrovacesa	Ernst & Young
CONSOLIDADAS							
Metrovacesa de La Palma, S.A.	Madrid	Hoteles	10,00%	10,00%	24.957	Metrovacesa	
Metrovacesa de AIE	Madrid	Agrupación	05,00%	05,00%	5.000	Metrovacesa	
Metrovacesa de Encinar de los Reyes, S.A.	Madrid	Const. y Venta	13,08%	13,28%	2.853.428	Metrovacesa	Comessa
Metrovacesa de Espacios del Norte, S.A.	Madrid	Const. y Venta	00,00%	20,00%	14.200	Metrovacesa	
Metrovacesa de Troces, S.A.	Madrid	3ª Edad	10,00%	10,00%	3.250	Metrovacesa	
Metrovacesa de Centros Business Center, S.A.	Madrid	Prest. Servicios	05,00%	05,00%	500	Metrovacesa	

(1) Sociedades consolidadas mediante el sistema de integración global

(*) Inversiones realizadas en Escudos portugueses convertidas a Pesetas.

(2) Sociedades consolidadas mediante el sistema de integración proporcional

(3) Sociedades consolidadas por el método de parís en equivalencia

30.987.855

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

Los datos que figuran en la información anterior han sido facilitados por las respectivas sociedades, y su situación patrimonial figura en sus cuentas anuales al 31 de diciembre de 1996.

3. DISTRIBUCION DEL RESULTADO

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

<u>(En Miles de Pesetas)</u>	
<u>Bases de Reparto</u>	
Pérdidas y Ganancias	3.365.705
Resultados de Ejercicios Anteriores	3.327
Total	3.369.032
<u>Distribución</u>	
A Dividendos	2.629.397
A Cuenta	1.236.041
Complementario	1.393.356
A Prima de Asistencia a Junta	44.947
A Reservas Voluntarias	690.000
A Remanente	4.688
Total	3.369.032

Se propone a la Junta General de Accionistas la aprobación del pago de un dividendo complementario de 1.393.356 miles de pesetas (62 ptas. por acción) que se pagará el día 3 de junio de 1997.

4. BASES DE PRESENTACION

4.1 Principios de consolidación

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

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

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

Las variaciones del perímetro de consolidación ocurridas durante 1996 no han supuesto un efecto significativo sobre los activos, pasivos y los resultados del grupo consolidado en el ejercicio corriente respecto al precedente.

4.2 Comparación de la información

La Ley del Impuesto sobre Sociedades vigente hasta el 1 de enero de 1996, eximía de tributación el beneficio procedente de la enajenación de inmovilizado en el caso de reinversión. La ley 43/1995 de 27 de diciembre ha modificado este punto, transformando la exención en un diferimento en el pago del tributo, señalándose que dicho diferimento se producirá, en caso de reinversión en bienes susceptibles de ser amortizados, durante el período en que se amortice el bien objeto de reinversión.

En el caso del Grupo Metrovacesa, la reinversión se produce en inmuebles para arrendamiento, cuyo plazo de amortización es de 50 años. Desde un punto de vista contable, la diferencia de carácter temporal figura en el pasivo del balance de situación consolidado adjunto a 31 de diciembre de 1996 por importe de 662.301 miles de pesetas en el epígrafe "Acreedores a Largo Plazo".

Este cambio de criterio contable, que no afecta al cashflow real, ha supuesto un efecto negativo en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta, en el epígrafe "Impuesto sobre Beneficios" de 662.301 miles de pesetas respecto al ejercicio precedente.

5. NORMAS DE VALORACION

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

5.1 Homogeneización de partidas

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

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

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

5.3 Método de conversión

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

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

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

5.4 Gastos de establecimiento

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

5.5 Inmovilizaciones inmateriales

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

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

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

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

5.6 Inmovilizaciones materiales

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

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

Inmuebles para arrendamiento: Los inmuebles para arrendamiento, ya sean terminados o en curso, se valoran a su coste de adquisición o ejecución, que incluye el coste del terreno, el de la edificación, las instalaciones y el mobiliario de las fincas arrendadas, así como los costes financieros incurridos, en su caso, en la financiación de su construcción. Asimismo, los inmuebles existentes en la Sociedad Dominante en el momento de la fusión (Nota 13) incluyen las actualizaciones aprobadas mediante la Orden Ministerial que autorizó la mencionada fusión. Con anterioridad se habían aplicado las normas de actualización dispuestas por la Ley 9/1983 y otras disposiciones legales.

Los gastos de conservación y mantenimiento incurridos durante el ejercicio se cargan a la cuenta de Pérdidas y Ganancias.

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

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

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

5.7 Inmovilizaciones financieras

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

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

5.8 Gastos a distribuir en varios ejercicios

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

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

5.9 Existencias

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

Los solares y terrenos destinados a su promoción para la venta se valoran a su coste de adquisición incrementado en todos aquellos gastos incurridos en su urbanización o promoción, o al valor estimado de realización si éste fuera menor, dotando, en su caso, las correspondientes provisiones por depreciación de existencias.

5.10 Provisiones para riesgos y gastos

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

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

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

5.11 Deudas

Las deudas se contabilizan por su valor nominal, y la diferencia entre dicho valor nominal y el importe recibido se contabiliza en el activo del Balance de Situación consolidado adjunto como "Gastos a Distribuir en Varios Ejercicios", imputándose a la cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada de cada ejercicio siguiendo un método financiero.

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

5.12 Ingresos y gastos

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

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

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

En el caso de ventas de inmuebles procedentes del inmovilizado el beneficio se recoge como "Resultados Extraordinarios" en el epígrafe "Beneficios procedentes del Inmovilizado", por así exigirle una aplicación estricta de las normas de adaptación sectorial del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias, aún cuando dichas operaciones forman parte de la actividad ordinaria del Grupo al objeto de mejorar la rentabilidad global de su patrimonio en renta.

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

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

5.13 Intereses financieros por aplazamiento

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

5.14 Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la reglamentación de trabajo vigente, las sociedades del Grupo están obligadas al pago de indemnizaciones a los empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescindan sus relaciones laborales. En las cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 1996 no se ha registrado provisión alguna por este concepto, puesto que el Grupo no espera que se produzcan circunstancias de esta naturaleza que pudieran afectar de manera significativa a las mismas.

5.15 Impuesto sobre beneficios

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula en función del resultado económico antes de impuestos, aumentado o disminuido, según corresponda, por las diferencias permanentes con el resultado fiscal, entendiéndose éste como la base imponible del citado impuesto, y minorado por las bonificaciones y deducciones en la cuota, y excluidas las retenciones y los pagos a cuenta.

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

6. GASTOS DE ESTABLECIMIENTO

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

	(En Miles de Pesetas)			
	Saldo Inicial	Adiciones	Amortizaciones	Saldo Final
Gastos de Constitución y Primer Establecimiento	410.096	3.969	(91.590)	322.475
Gastos de Ampliación de Capital	298.228	35.348	(110.853)	222.723
Total	708.324	39.317	(202.443)	545.198

7. INMOVILIZACIONES INMATERIALES

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

(En Miles de Pesetas)

	Saldo Inicial	Adiciones o Dotaciones	Retiros o Aplicaciones	Saldo Final
Concesiones Administrativas	140.000	-	-	140.000
Bienes en Régimen de Leasing	647.808	289.341	(143.500)	793.649
Otro Inmovilizado Inmaterial	44.787	27.984	(7.504)	65.267
Total Coste	832.595	317.325	(151.004)	998.916
Bienes en Régimen de Leasing	33.130	15.042	(6.255)	41.917
Otro Inmovilizado Inmaterial	19.838	10.336	-	30.174
Total Amortización	52.968	25.378	(6.255)	72.091
Total	779.627	291.947	(144.749)	926.825

Las concesiones administrativas recogen los derechos de explotación de un aparcamiento en Valencia durante un período de 52 años, que vence en 2.045.

El fondo de reversión dotado para esta concesión se encuentra recogido en el epígrafe "Provisiones para Riesgos y Gastos" del Balance de Situación consolidado adjunto por importe de 16.372 miles de pesetas.

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

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

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

Descripción	Nº Cuotas	Valor Residual	Coste del Bien	% Interés	Años Transcurridos	Duración del Contrato	Amortización Acumulada	Cuotas Pagadas		Cuotas Pendientes
								En el Año	En Años Anteriores	
Naves en Guadalajara	240	39.161	442.654	9,81	4	Oct-2001	14.467	25.151	128.378	460.559
Nave en Barcelona	120	41.250	350.995	MB+1	2,5	Jun-2003	27.450	45.600	114.323	307.901
Total		80.411	793.649				41.917	70.751	242.701	(*) 768.460

(*) Este importe se encuentra recogido en los capítulos "Deudas con Entidades de Crédito a Corto y Largo Plazo" del pasivo del Balance de Situación consolidado adjunto al 31 de diciembre de 1996 (Nota 16).

8. INMOVILIZACIONES MATERIALES

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

(En Miles de Pesetas)

	Saldo Inicial	Adiciones o Dotaciones	Retiros o Aplicaciones	Trasposos	Saldo Final
Terrenos, Solares y Bienes Naturales	12.142.429	3.352.634	(1.832.058)	(884.711)	12.778.294
Inmuebles para Arrendamiento	62.062.180	3.469.242	(1.158.554)	1.803.716	66.176.584
Inmovilizado Material en Curso	1.587.826	3.173.596	-	(2.140.301)	2.621.121
Otras Instalaciones y Mobiliario	715.115	29.340	(1.925)	-	742.530
Otro Inmovilizado	264.202	68.960	-	-	333.162
Total Coste	76.771.752	10.093.772	(2.992.537)	(1.221.296)	82.651.691
Inmuebles para Arrendamiento	5.830.632	1.641.271	(198.776)	-	7.273.127
Otras Instalaciones y Mobiliario	104.799	32.759	(67)	-	137.491
Otro Inmovilizado	78.364	30.959	-	-	109.323
Total Amortización	6.013.795	1.704.989	(198.843)	-	7.519.941
Total	70.757.957	8.388.783	(2.793.694)	(1.221.296)	75.131.750

Durante el ejercicio 1996 se han adquirido cuatro solares situados en Madrid y Vizcaya por un importe de 3.352.634 miles de pesetas. La parte pendiente de pago está registrada en los epígrafes "Acreedores a Corto y Largo Plazo" del pasivo del Balance de Situación consolidado al 31 de diciembre de 1996.

El coste de los solares sobre los que se encuentran situados los inmuebles para arrendamiento asciende a 15.170.743 miles de pesetas.

En los traspasos de inmovilizado en curso a inmuebles para arrendamiento hay que destacar el de los dos últimos edificios de oficinas del parque empresarial José M^a Churruga ubicado en la calle Almansa de Madrid, por importe de 1.512.812 miles de pesetas.

Durante el ejercicio 1996 el Grupo ha incorporado al inmovilizado material un importe de 5.605.322 miles de pesetas, correspondientes a trabajos realizados por la empresa para su inmovilizado, siendo los más significativos las obras de mejora y adaptación de los edificios Torre de Madrid y Edificio España por importe de 1.310.411 miles de pesetas, así como las obras de construcción de viviendas en régimen de Protección Oficial para arrendamiento en Madrid (Valdevernarado, Pavones y Alcorcón) y en Bilbao (Benta Berri) por importe de 1.074.451 miles de pesetas y la terminación de las obras del Parque Empresarial José M^a Churruga por importe de 929.964 miles de pesetas.

Durante el presente ejercicio se han efectuado ventas de inmuebles para arrendamiento que han supuesto un beneficio de 2.373.036 miles de pesetas, que se encuentra registrado en el epígrafe "Beneficios Procedentes del Inmovilizado" de la cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada adjunta (Nota 19).

Los gastos financieros capitalizados durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 1996, ascienden a 188.433 miles de pesetas.

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

Durante el ejercicio 1996 se han traspasado al inmovilizado existencias por importe de 152.124 miles de pesetas.

Al 31 de diciembre de 1996 no existen compromisos de compra o venta de elementos del inmovilizado.

Según se indica en la nota 5.6 de la memoria, los inmuebles existentes en el momento de la fusión que dio lugar en 1989 al nacimiento de la Sociedad Dominante, Metrovacesa, incluyen las actualizaciones aprobadas mediante la Orden Ministerial de 21 de junio de 1989, en la que se reconocen determinados beneficios tributarios establecidos en la Ley 76/1980 (B.O.E. del 27 de junio de 1989, nº 14844). El importe neto correspondiente a dicha revalorización al 31 de diciembre de 1996 asciende a 2.899.214 miles de pesetas. La dotación a la amortización del inmovilizado material efectuada durante el ejercicio 1996 incluye un importe de 42.903 miles de pesetas, correspondiente a la depreciación de la revalorización de dichos activos.

El Grupo soporta hipotecas sobre algunos bienes del inmovilizado material por importe aproximado de 1.696 millones de pesetas, y no mantiene usufructos, embargos o situaciones análogas respecto a los bienes del inmovilizado material.

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

La tasa de desocupación real sobre la superficie alquilable total del Grupo Metrovacesa se sitúa en el 2,1 %.

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

	Superficie Alquilable m2	Ubicación
Viviendas	77.892	Madrid
Oficinas	181.582	Madrid
	7.766	Barcelona
	1.228	Guadalajara
Hoteles	63.433	Madrid
Centros Comerciales	7.927	Cáceres
	8.711	Jaén
	8.917	Madrid
	11.290	Las Palmas
	3.962	Palencia
	23.080	Valencia
Locales Comerciales	41.317	Madrid
Naves Industriales	3.955	Sevilla
	6.566	Barcelona
	12.241	Guadalajara
Garajes	102.003	Madrid
	5.980	Valencia
Total	567.850	

9. INMOVILIZACIONES FINANCIERAS

La composición de las inversiones financieras del Grupo a 31 de diciembre de 1996, es la siguiente:

(En Miles de Pesetas)

	Importe
Participaciones Puestas en Equivalencia	2.727.336
Cartera de Valores a Largo Plazo	3.030.400
Fianzas Constituidas a Largo Plazo	858.125
Provisiones	(10.890)
Total	6.604.971

Participaciones en Sociedades Puestas en Equivalencia

El movimiento habido durante el ejercicio 1996 en este capítulo del Balance de Situación consolidado adjunto, ha sido el siguiente:

(En Miles de Pesetas)

Sociedad	Saldo Inicial	Adquisiciones Ventas	Participación Resultados del Ejercicio	Variación de Reservas y Dif. Conversión	Saldo Final
BBV San Ignacio, S.A.	199.862	-	(7.757)	(98)	192.007
BBV Urdanibia, S.A.	275.679	-	(5.163)	(716)	269.800
Valdevivar, S.A.	365.984	-	(2.894)	-	363.090
Impromo, S.L.	119.952	-	(26)	-	119.926
Imócris Sociedade Inmobiliaria, S.A.	918.922	(81.027)	24.932	24.591	887.418
Teranum, S.A.	82.400	-	(76)	783	83.107
Nuevos Espacios Industriales, S.A.	811.575	-	66.576	(215.328)	662.823
P. A. E. Neinca Uno, S.A.	156.230	-	(3.341)	(3.724)	149.165
Total	2.930.604	(81.027)	72.251	(194.492)	2.727.336

Cartera de Valores a Largo Plazo

El movimiento de este capítulo durante el ejercicio 1996, ha sido el siguiente:

(En Miles de Pesetas)

	Coste	Provisión
Saldo Inicial	3.360.531	(89.517)
Ventas o Aplicaciones	(330.131)	78.627
Saldo Final	3.030.400	(10.890)

De este importe 2.901.335 miles de pesetas corresponden a las participaciones en sociedades no consolidadas según el detalle indicado en la Nota 2.

Fianzas Constituidas a Largo Plazo

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

El movimiento de este capítulo durante el ejercicio 1996, ha sido el siguiente:

(En Miles de Pesetas)

	Coste
Saldo Inicial	805.295
Adiciones	53.573
Aplicaciones	(743)
Saldo Final	858.125

10. GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS

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

(En Miles de Pesetas)

	Saldo Inicial	Adiciones	Retiros	Amortizaciones	Saldo Final
Emisión de Bonos	20.495	-	-	(7.933)	12.562
Rescisión de Contratos	163.633	9.867	-	(51.421)	122.079
Intereses Diferidos	238.759	119.848	(105.139)	-	253.468
Otros	8.741	35.012	-	(5.531)	38.222
Total	431.628	164.727	(105.139)	(64.885)	426.331

11. EXISTENCIAS

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

(En Miles de Pesetas)

	Coste	Provisión	Total
Solares y Terrenos	7.606.188		7.606.188
Inmuebles Terminados	1.590.425	(360.585)	1.229.840
Promociones en Curso	10.696.800		10.696.800
Otras	594.765		594.765
Total	20.488.178	(360.585)	20.127.593

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

(En Miles de Pesetas)	
	Valor Neto en Libros
Promociones en Curso, incluido suelo:	10.696.800
Locales C. Comercial Leioa	718.431
Viviendas Boavista	1.762.277
Viviendas Entreparkes	1.783.234
Viviendas Metrofisa Park	1.330.841
Viviendas Residencial Saldanha	3.912.200
Viviendas San Cugat	1.019.391
Otras	170.426
Inmuebles Terminados:	1.229.840
Locales C. Comercial Cáceres	73.038
Locales C. Comercial Parla	130.260
Viviendas B. Braganza, 2	283.473
Viviendas Conde de Orgaz	81.319
Viviendas Ecuador	424.722
Viviendas Mirador Almansa	145.997
Otras	91.031
Total	11.926.640

Los compromisos firmes de venta que mantenía el Grupo en relación con sus existencias al 31 de diciembre de 1996, ascendían a 8.859.564 miles de pesetas, correspondiendo a:

(En Miles de Pesetas)

	Importe
Viviendas Boavista	3.496.000
Viviendas Entreparques	2.690.000
Viviendas Ecuador	1.080.050
Locales C. C. Leioa	928.375
Viviendas Metrofisa Park	495.564
Otros	169.575
Saldo Final	8.859.564

Los gastos financieros capitalizados en este capítulo en el ejercicio 1996, ascendieron a 300.795 miles de pesetas.

12. CLIENTES

El saldo de "Clientes por Ventas y Prestaciones de Servicios" a 31 de diciembre de 1996 recoge los importes pendientes de cobro por las ventas formalizadas, de acuerdo con el siguiente detalle:

(En Miles de Pesetas)

Promoción	Importe
Viviendas Cabanillas	226.811
Viviendas Almansa	191.144
Viviendas Entreparques	162.643
Viviendas Beatriz Bobadilla	217.950
Oficinas Lope de Vega	135.932
Suelo La Perla	1.186.320
P.A.R. Hernani	159.963
Otros	958.399
Total	3.239.162

13: FONDOS PROPIOS

La variación del capital y las reservas del Grupo consolidado, durante el ejercicio 1996 es la siguiente:

(En Miles de Pesetas)

	Capital Suscrito	Prima de Emisión	Reserva de Revalorización	Otras Reservas Sociedad Dominante	Reservas Sociedades Integración Global ó Proporcional	Reservas Sociedades Puestas en Equivalencia	Diferencias de Conversión	Dividendo Complementario y Otros	Dividendo a Cuentas	Resultado del Ejercicio Sociedad Dominante
Saldo a 1 de Enero de 1996	11.236.740	33.709.215	1.086.509	21.490.087	66.517	(63.393)	206.018	-	(1.191.094)	4.614.317
Distribución de Beneficios										
Sociedad Dominante	-	-	-	963.123	-	-	-	1.323.937	1.191.094	(3.480.154)
Sociedades Participadas	-	-	-	-	1.008.024	131.241	-	-	-	(1.139.265)
Dividendos Entregados	-	-	-	-	(5.102)	-	-	-	-	5.102
Diferencias de Conversión y Otros	-	-	-	-	(296.886)	4.678	121.699	-	-	-
Beneficio del Ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.236.041)	4.712.982
Saldo a 31 de Diciembre de 1996	11.236.740	33.709.215	1.086.509	22.453.210	772.553	72.526	327.717	-	(1.236.041)	4.712.982

Capital Suscrito

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

Al 31 de diciembre de 1996, estaban admitidas a cotización en las Bolsas españolas todas las acciones de la Sociedad Dominante.

De acuerdo con la comunicación sobre participaciones societarias realizada ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores, solamente Banco Bilbao Vizcaya, S.A. posee una participación en el Grupo, superior al 10% y que al 31 de diciembre de 1996 asciende al 27,123%.

Prima de Emisión

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

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

Reserva de Revalorización

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

Reserva Legal

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

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

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

Otras Reservas

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

Dividendo a Cuenta

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante celebrado el día 26 de noviembre de 1996 aprobó para el 3 de enero de 1997, el pago de un dividendo a cuenta de 55 pesetas por acción, (por importe total de 1.236.041 miles de pesetas) para lo cual y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 216 de la Ley de Sociedades Anónimas, los Administradores formularon el correspondiente estado previsional de liquidez, en el que se ponía de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución de dicho dividendo, sobradamente cubierta por el saldo de "Tesorería" e "Inversiones Financieras Temporales", con un importe al 31 de octubre de 1996 de 1.326.204 miles de pesetas.

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

Reservas en Sociedades Consolidadas por Integración Global o Proporcional.

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

(En Miles de Pesetas)	
Sociedad	Importe
INTEGRACION GLOBAL	
Alempre, S.A.	8.540
Centro Comercial de Jaén, S.A.	(364.773)
Centros Comerciales Metropolitanos, S.A.	(235.525)
Desarrollo Comercial de Lleida, S.A.	210.272
Desarrollo Comercial de Parla, S.A.	305.593
Desarrollo Comercial Urbano, S.A.	729.196
Explotaciones Urbanas Españolas, S.A.	83.994
Inmobiliaria Pozas, S.L.	6.475
Iruñesa de Parques Comerciales, S.A.	180.748
J.C. Aparcamientos, S.A.	25.022
Kefas Promociones Inmobiliarias, S.A.	(391.956)
Metrofisa Park, S.A.	1.362
Metropolitana de Gestión, S.A.	322.784
Metropolitana de Parques Residenciales, S.A.	2
Metroprice II, S.A.	(45.012)
Metroprice, S.A.	294.601
Metroservice, S.A.	16.658
Metrovacesa Residencial, S.A.	(1.294)
INTEGRACION PROPORCIONAL	
Desarrollo Comercial Urbano de Canarias, S.A.	(476.438)
Fonfir, S.A.	23.831
Gestión de Activos Inmobiliarios, S.G.I.I.C, S.A.	(212)
Inmobiliária Das Avenidas Novas, S.A.	(1.254)
Inmobiliária Duque D'Avila, S.A.	(4.742)
Inmobiliária Fontes Picoas, S.A.	(2.114)
Metrofisa, S.A.	11.377
Metroparc, S.A.	(33.145)
Parques Empresariales Gran Europa, S.A.	108.162
Promotora Metrovacesa, S.L.	401
Total	772.553

Reservas en Sociedades Puestas en Equivalencia.

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

(En Miles de Pesetas)

Sociedad	Importe
Nuevos Espacios Industriales, S.A.	52.221
P. A. E. Neinca Uno, S.A.	(202)
Imócris Sociedade Imobiliária, S.A.	18.096
Impromo, S.A.	(48)
BBV San Ignacio, S.A.	(237)
BBV Urdanibia, S.A.	1.915
Teranum, S.L.	781
Total	72.526

Diferencias de Conversión

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

(En Miles de Pesetas)

Sociedad	Importe
Inmobiliária Duque D'Avila, S.A.	126.693
Inmobiliária Das Avenidas Novas, S.A.	92.223
Inmobiliária Fontes Picoas, S.A.	15.914
Imócris Sociedade Imobiliária, S.A.	92.887
Total	327.717

14. SOCIOS EXTERNOS

El saldo del capítulo "Socios Externos", así como el de los resultados atribuidos a la minoría reconocidos en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 1996, ha sido el siguiente:

(En Miles de Pesetas)		
Sociedad	Socios Externos	Resultados Atribuidos a la Minoría
Alempre, S.A.	111.796	4.749
Desarrollo Comercial de Lleida, S.A.	4.843	(18)
Iruñesa de Parques Comerciales, S.A.	19.971	-
J.C. Aparcamientos, S.A.	186.606	(102)
Metrofisa Park, S.A.	130.054	(1.162)
Metrovacesa Residencial, S.A.	251.810	1.813
Total	705.080	5.280

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

(En Miles de Pesetas)	
	Importe
Saldo Inicial	341.912
Participación en el Resultado	5.280
Cambios en el Perímetro de Consolidación	(*) 357.888
Saldo Final	705.080

(*) El cambio en el perímetro de la consolidación se debe básicamente a la participación en Metrofisa Park, S.A. y Metrovacesa Residencial, S.A.

15. PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS

El movimiento habido durante el ejercicio 1996 en dicho epígrafe ha sido el siguiente:

(En Miles de Pesetas)

	Responsabilidades	Otras	Total
Saldo Inicial	1.942.463	165.799	2.108.262
Dotaciones y Aplicaciones	141.446	-	141.446
Traspasos	701.210	1.319.717	2.020.927
Bajas	(229.710)	(113.184)	(342.894)
Saldo Final	2.555.409	1.372.332	3.927.741

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

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

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

16. ACREEDORES A LARGO PLAZO

Emisión de Obligaciones

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

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

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

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

El coste financiero durante el ejercicio 1996 por este concepto ascendió a 261.490 miles de pesetas, y se encuentra registrado en el epígrafe "Gastos Financieros y Asimilados" de la cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada adjunta.

Deudas con Entidades de Crédito

A 31 de diciembre de 1996, el Grupo mantiene deudas con entidades de crédito por importe de 15.337.366 miles de pesetas, con el siguiente detalle:

(En Miles de Pesetas)

	Largo Plazo	Corto Plazo
Líneas de Crédito	12.120.204	2.396.297
Deudas por Leasing	687.270	81.190
Intereses Devengados no Pagados	-	52.405
Total	12.807.474	2.529.892

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

(En Miles de Pesetas)

Fecha Vencimiento	Tipo Interés	Límite	Dispuesto
02/01/98	MB+0,25	700.000	700.000
27/06/98	MB+0,15	1.000.000	424.176
27/06/98	MB+0,25	500.000	500.000
28/10/98	MB+0,15	2.000.000	195.513
30/11/01	MB+0,15	1.000.000	1.328
10/12/01	MB+0,15	2.000.000	752.125
16/12/01	MB+0,15	12.100.000	6.749.948
12/01/29	7,38%	1.700.000	500.000
31/12/12	9,60%	1.822.500	600.650
26/06/19	5,42%	2.430.671	729.836
30/01/03	MB+0,65	120.000	93.612
30/04/03	MB+0,65	68.720	68.720
11/12/03	MB+0,65	53.086	53.086
13/12/03	MB+0,5	300.000	115.550
25/07/08	MB+0,25	635.660	635.660
Total a largo plazo		26.430.637	12.120.204

Fecha Vencimiento	Tipo Interés	Límite	Dispuesto
18/01/97	MB+0,5	62.500	62.500
06/02/97	MB+0,5	25.000	14.323
15/07/97	MB+0,3	250.000	177.686
29/07/97	MB+0,5	75.000	30.912
26/09/97	MB+0,3	60.000	50.352
23/10/97	MB+0,5	100.000	61.845
08/11/97	MB+0,5	75.000	55.565
30/11/97	MB+0,5	1.750.000	1.700.000
29/12/97	MB+0,15	750.000	22.942
31/12/97	MB+1,5	250.000	220.172
Total a corto plazo		3.397.500	2.396.297

Otros Acreedores

El saldo del capítulo "Otros Acreedores" incluido en los epígrafes "Acreedores a Corto y Largo Plazo" del pasivo del Balance de Situación consolidado al 31 de diciembre de 1996, se desglosa como sigue:

(En Miles de Pesetas)

	Largo Plazo	Corto Plazo
Proveedores inmovilizado	1.888.287	-
Efectos a pagar compra inmovilizado	-	-
Fianzas recibidas	988.309	-
Dividendo a pagar	-	1.236.041
Otras deudas	13.958	488.963
Total	2.890.554	1.725.004

17. ADMINISTRACIONES PUBLICAS Y SITUACION FISCAL

La composición de los capítulos "Administraciones Públicas" del Balance de Situación consolidado adjunto a 31 de diciembre de 1996 es la siguiente:

(En Miles de Pesetas)		
	Saldos Deudores	Saldos Acreedores
Hacienda Pública Deudor por Diversos Conceptos	1.386.006	-
Hacienda Pública Retenciones y Pagos a Cuenta	35.619	-
Impuesto sobre Beneficios Anticipado	622.577	-
Hacienda Pública Acreedor por Conceptos Fiscales	-	(390.421)
Organismos de la Seguridad Social Acreedores	-	(6.912)
Impuesto sobre Beneficios Diferido	-	(48.444)
Cámara de Comercio	-	(3)
Total	2.044.202	(445.780)

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

Al 31 de diciembre de 1996, la Sociedad Dominante, tiene sujetos a inspección por las Autoridades Fiscales, los impuestos liquidados desde el 1 de enero de 1993. Las sociedades dependientes, multigrupo y asociadas tienen sujetos a inspección básicamente los últimos cinco ejercicios.

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

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

(En Miles de Pesetas)

	Aumento	Disminución	Total
Resultado Contable (Antes de Impuestos)			6.213.860
Diferencias Permanentes			
De las Sociedades Individuales	81.522	(541.112)	(459.590)
De los Ajustes Por Consolidación	-	(888.636)	(888.636)
Diferencias Temporales (Con Origen en el Ejercicio)	725.098	(2.435.548)	(1.710.450)
Base Imponible (Resultado Fiscal)	806.620	(3.865.296)	3.155.184

De entre las diferencias permanentes de carácter negativo en la base imponible destaca por su cuantía la derivada de la corrección monetaria establecida en el apartado 11 del art. 15 de la Ley 43/95, de 27 de diciembre reguladora del Impuesto sobre Sociedades y aplicada a las transmisiones realizadas en el ejercicio de bienes inmuebles pertenecientes al inmovilizado material de las sociedades del Grupo. El importe de esta corrección monetaria asciende a 476.585 miles de pesetas.

De entre las disminuciones en la base imponible que constituyen diferencias temporales con origen en el ejercicio destaca la derivada del diferimento por reinversión aplicado a las rentas obtenidas en las operaciones de transmisión de bienes indicados en el párrafo anterior, una vez minoradas dichas rentas en el importe de la corrección monetaria. Esta disminución asciende a 1.892.289 miles de pesetas. Por este motivo se han generado compromisos de reinversión por importe de 3.319.955 miles de pesetas que se cumplirán con los planes de inversión previstos para los próximos ejercicios.

El impuesto sobre beneficios diferido derivado de esta diferencia temporal estimado en 662.301 miles de pesetas, al tipo impositivo actual del 35%, constituye una deuda a largo plazo que deberá ser satisfecha a la Administración Tributaria por partes iguales en plazo no inferior a 50 años si los compromisos de reinversión se materializan en la adquisición de edificios -excluido suelo-, como viene siendo habitual en el Grupo.

También se incluye el exceso de amortización fiscal por importe de 36.940 miles de pesetas resultante de multiplicar por 1,5 el coeficiente máximo previsto en las tablas de amortización oficialmente aprobadas, respecto de aquellos elementos de activo fijo material nuevo acogidos a lo dispuesto en el art. 12 del Real Decreto Ley 3/1993, de 26 de febrero.

La cuota impositiva se ha minorado como consecuencia de la aplicación de la deducción por doble imposición de los dividendos percibidos de las sociedades participadas, doble imposición internacional, de los incentivos fiscales a la inversión en activos fijos nuevos y de otras inversiones de títulos bonificados y régimen de transparencia fiscal. Las deducciones totales, por éstos conceptos, suman un total de 290.792 miles de pesetas.

Durante el ejercicio 1996 se ha producido por algunas de las sociedades integrantes del Grupo compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores por importe de 932.065 miles de pesetas.

Durante el ejercicio 1996, se ha producido la materialización contable de compromisos derivados de la exención por reinversión procedente de ejercicios anteriores por importe de 1.067.300 miles de pesetas.

Al 31 de diciembre de 1996 restan compromisos de reinversión por importe de 1.167.013 miles de pesetas, que se realizarán con la actividad normal del Grupo.

18. GARANTIAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS Y OTROS PASIVOS CONTINGENTES.

A 31 de diciembre de 1996, el Grupo tenía avales presentados en garantía de los siguientes conceptos :

	(En Miles de Pesetas)
	Importe
Aplazamiento en el pago del Impuesto sobre Sociedades, Contribuciones y Tasas por Impugnaciones Pendientes	2.186.295
Obligaciones por las Ventas y Compras de Terrenos	1.757.686
Urbanización de Obras y Otros	6.145.975
Total	10.089.956

19. IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS

El importe neto de la cifra de negocios durante el ejercicio 1996 tanto en alquileres como en las ventas de inmuebles y promociones inmobiliarias, se ha obtenido según el desglose siguiente:

(En Miles de Pesetas)	
	Importe
Alquileres	7.736.955
Ventas de Inmuebles:	7.678.829
Locales Comerciales	72.945
Edificios de Viviendas	4.104.548
Solares y Terrenos	3.166.417
Naves Industriales	334.919
Ingresos por Servicios	457.855
Total	15.873.639

Para una interpretación adecuada de la actividad ordinaria del grupo durante el ejercicio 1996, a esta cifra hay que añadirle las ventas de inmuebles arrendados por importe de 3.324.262 miles de pesetas, cuyo margen por importe de 2.373.036 miles de pesetas se encuentra recogido en el epígrafe "Beneficios Procedentes del Inmovilizado" de la cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada adjunta.

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

(En Miles de Pesetas)

	Importe
Barcelona	1.705.042
Cáceres	86.477
Guadalajara	1.699.194
Jaén	199.881
Las Palmas	237.136
Madrid	14.304.504
Palencia	98.165
Sevilla	30.714
Valencia	836.788
Total	19.197.901

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

(En Miles de Pesetas)

Sociedad	Sociedad Dominante	Resultado Atribuido a Socios Externos	Total
Sociedades del Grupo			
INTEGRACION GLOBAL			
Inmobiliaria Metropolitana Vasco Central, S.A.	3.367.987		3.367.987
Alempre, S.A.	10.533	4.749	15.304
Centro Comercial de Jaén, S.A.	1.348		1.348
Centros Comerciales Metropolitanos, S.A.	(105.380)		(105.380)
Desarrollo Comercial de Lleida, S.A.	273	(18)	235
Desarrollo Comercial de Parla, S.A.	(6.294)		(6.294)
Desarrollo Comercial Urbano, S.A.	23.497		23.497
Explotaciones Urbanas Españolas, S.A.	72.674		72.674
Inmobiliaria Pozas, S.L.	11.275		11.275
Iruñesa de Parques Comerciales, S.A.	0		0
J. C. Aparcamientos, S.A.	51.643	(102)	51.541
Kefas Promociones Inmobiliarias, S.A.	834.980		834.980
Metrofisa Park, S.A.	(2.656)	(1.162)	(3.818)
Metropolitana de Parques Residenciales, S.A.	(44)		(44)
Metropolitana Gestión, S.A.	335.853		335.853
Metroprice II, S.A.	51.666		51.666
Metroprice, S.A.	68.704		68.704
Metroservice, S.A.	13.579		13.579
Metrovacesa Residencial, S.A.	1.381	1.813	3.194
INTEGRACION PROPORCIONAL			
Desarrollo Comercial Urbano de Canarias, S.A.	(28.625)		(28.625)
Fonfir, S.A.	(12.295)		(12.295)
Gestión Activos Inmobiliario, S.G.I.L.C., S.A.	(3.163)		(3.163)
Inmobiliaria Das Avenidas Novas, S.A.	(12.220)		(12.220)
Inmobiliaria Duque D'Avila, S.A.	(920)		(920)
Inmobiliaria Fontes Picoas, S.A.	313		313
Metrofisa, S.A.	13.736		13.736
Metroparc, S.A.	(6.995)		(6.995)
Parques Empresariales Gran Europa, S.A.	(39.768)		(39.768)
Promotora Metrovacesa, S.A.	(371)		(371)
Sociedades Asociadas			
BBV San Ignacio, S.A.	(7.757)		(7.757)
BBV Urdanibia, S.A.	(5.163)		(5.163)
Imócria Sociedade Imobiliária, S.A.	24.932		24.932
Inpromo, S.L.	(26)		(26)
Nuevos Espacios Industriales, S.A.	66.576		66.576
P.A.E. Neinea Uno, S.A.	(3.341)		(3.341)
Teranum, S.L.	(76)		(76)
Valdevisar, S.A.	(2.894)		(2.894)
Total	4.712.982	5.289	4.718.262

20. PERSONAL

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo a lo largo del ejercicio 1996 ha sido de 186 personas, de las que 134 son empleados por la Sociedad Dominante y 52 pertenecen a las sociedades dependientes y multigrupo. La distribución por categorías es la siguiente:

Categoría	Nº Medio de Empleados
Dirección General	6
Dirección	25
Jefes y Técnicos	26
Administrativos y Comerciales	65
Oficios Varios y Subalternos	64
Total	186

El importe correspondiente a los gastos de personal del ejercicio 1996, se detalla a continuación:

(En Miles de Pesetas)

	Importe
Sueldos, Salarios y Asimilados	903.695
Seguridad Social	186.026
Total	1.089.721

21. RETRIBUCION Y OTRAS PRESTACIONES AL CONSEJO DE ADMINISTRACION

El importe de sueldos, dietas y remuneraciones de cualquier clase devengados en el curso del ejercicio por los miembros del órgano de administración, ascendió a 138.400 miles de pesetas.

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

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

22. ACONTECIMIENTOS POSTERIORES AL CIERRE

En la reunión del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante celebrado el día 13 de marzo de 1997, se aprobó el pago de una prima de asistencia a la Junta General de 2 pesetas por acción.

23. CUADRO DE FINANCIACION

(En Miles de Pesetas)

Aplicaciones	1996	1995	Orígenes	1996	1995
Gastos de Establecimiento y a Distribuir en Varios Ejercicios	39.317	451.374	Procedentes de las Operaciones	6.780.045	6.217.550
Adquisiciones de Inmovilizado			Retiros y Enajenaciones de Inmovilizado		
Inmovilizaciones Inmateriales	317.325	168.563	Inmovilizaciones Inmateriales	144.749	23.685
Inmovilizaciones Materiales	10.093.772	20.512.674	Inmovilizaciones Materiales	4.014.990	2.220.952
Inmovilizaciones Financieras			Inmovilizaciones Financieras		
Participaciones Puestas en Equivalencia	72.251	960.587	Participaciones Puestas en Equivalencia	275.519	7.940.750
Otras Inversiones Financieras	53.573	224.117	Otras Inversiones Financieras	330.874	59.015
Dividendos y Prima de Junta	2.561.977	2.427.137	Aportaciones de Accionistas	-	-
Gastos a Distribuir en Varios Ejercicios	164.727	74.771	Gastos a Distribuir en Varios Ejercicios	105.139	-
Provisión para Riesgos	-	137.311	Provisión para Riesgos	1.671.485	-
Cancelación o Traspaso a Corto Deuda a Largo	-	-	Deudas a Largo Plazo	4.987.148	9.901.942
Socios Externos	-	348.133	Socios Externos	363.168	8.668
Otros	161.842	92.813	Otros	476	-
Total Aplicaciones	13.464.784	25.399.480	Total Orígenes	18.673.593	26.372.562
Aumento Capital Circulante	5.208.809	973.082	Disminución Capital Circulante		
Total	18.673.593	26.372.562	TOTAL	18.673.593	26.372.562

(En Miles de Pesetas)

Recursos Procedentes de las Operaciones	1996	1995
Resultado del Ejercicio	4.712.982	4.605.648
Dotaciones y Provisiones del Inmovilizado	1.919.068	1.663.231
B° en venta Inmovilizado Financiero	-	(70.365)
Variación Provisión para Riesgos y Gastos	147.995	19.036
Total	6.780.045	6.217.550

(En Miles de Pesetas)

Variación del Capital Circulante	Aumentos		Disminuciones	
	1996	1995	1996	1995
Existencias	5.861.419	477.390	-	-
Deudores	-	1.747.351	1.081.038	-
Inversiones Financieras Temporales	685.348	-	-	3.259.356
Tesorería	25.716	176.125	-	-
Ajustes Periodificación	33.624	-	-	160.753
Acreeedores	-	1.992.325	316.260	-
Total	6.606.107	4.393.191	1.397.298	3.420.109
Variación del Capital Circulante	5.208.809	973.082		

INFORME DE GESTION DEL GRUPO METROVACESA

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

Actividad desarrollada en el ejercicio:

El beneficio bruto asciende a 6.219 millones de pesetas, con un crecimiento del 15,1% sobre lo obtenido en el ejercicio precedente.

El beneficio neto, sin embargo, asciende a 4.713 millones de pesetas, lo que supone un crecimiento únicamente del 2,1%. Esto se debe al cambio que ha supuesto la entrada en vigor de la Ley 43/95 de 27 de diciembre de 1995 en la contabilización del gasto por Impuesto sobre Sociedades.

Hasta el 1 de enero de 1996 el beneficio por la venta de inmovilizado estaba exento de tributación en el caso de reinversión. Desde esa fecha ya no se encuentra exento, sino que se pagará el impuesto de forma diferida a lo largo de la vida útil del bien en el que se reinvierta. En el caso del Grupo Metrovacesa la deuda con la Administración Tributaria deberá ser satisfecha por partes iguales en plazo no inferior a 50 años si los compromisos de reinversión se materializan en la adquisición inmuebles para arrendamiento (excluido el suelo) como es habitual.

Este cambio, que no implica en este ejercicio salida efectiva de flujos de caja, sino tan solo una contabilización de gasto mayor, ha tenido un efecto respecto al ejercicio precedente de 662 millones de pesetas. De no haber cambiado el criterio, el crecimiento del beneficio neto estaría en el 16,5%.

El volumen de ingresos inmobiliarios alcanzado durante el ejercicio 1996 asciende a 19.198 millones, de los cuales 7.737 millones de pesetas corresponden a alquileres y el resto a ventas y prestaciones de servicios. Los ingresos por alquileres han crecido respecto del ejercicio precedente en un 15,6% y cubren en un 117,2% la totalidad de los gastos del Grupo, lo que muestra la vocación esencialmente patrimonialista que define al Grupo.

El resultado recurrente, el que procede del negocio puramente de alquileres, se ha visto reforzado con la puesta en explotación de nuevas superficies, tales como el 3º y 4º edificio del Parque Empresarial José Mª Churruga y el Hotel Tres Cantos, en una imagen clara del esfuerzo de inversión y diversificación que está llevando a cabo el Grupo Metrovacesa.

Perspectivas futuras:

El ejercicio 97 se presenta bastante positivo para el Grupo Metrovacesa, ya que la esperada recuperación económica será especialmente positiva para nosotros debido a la posición de liderazgo que ostentamos en el negocio de alquileres, y ante las buenas perspectivas que en este área de actividad se perfilan, con una recuperación aunque lenta, del sector oficinas. En la actividad de ventas se irá consolidando el esfuerzo realizado para lanzar el área de promoción y rotación de inmuebles antiguos, aunque debido a la técnica contable aplicable al sector, este efecto se verá mejor en los resultados del próximo año y no tanto en el del ejercicio 1997.

Investigación y Desarrollo:

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

Otra información

La firma por parte de los miembros del Consejo de Administración de las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo Metrovacesa referidas al 31 de diciembre de 1996 tuvo lugar el 13 de marzo de 1997, no habiéndose producido ningún hecho relevante digno de mención entre esas dos fechas.

El Grupo Metrovacesa no posee autocartera.

AUDIBERIA

ARTHUR ANDERSEN

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

CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1996 JUNTO
CON EL INFORME DE GESTIÓN Y EL INFORME DE AUDITORÍA

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

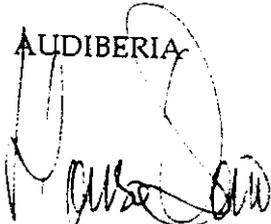
Arthur Andersen y Cía., S. Com., Reg. Merc. Madrid, Tomo 3190, Libro 0, Folio 1, Sec. 8, hoja M-54414, Insc. 1º,
Domicilio Social: Raimundo Fernández Villaverde, 65 - 28003 Madrid, Código de Identificación Fiscal D 79104469
INSCRITA EN EL REGISTRO OFICIAL DE AUDITORES DE CUENTAS (ROAC)
INSCRITA EN EL REGISTRO DE ECONOMISTAS AUDITORES (REA)

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

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

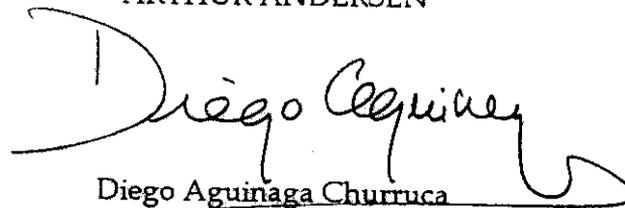
1. Hemos auditado las cuentas anuales de Inmobiliaria Metropolitana Vasco Central, S.A. (METROVACESA), que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 1996, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.
2. De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del cuadro de financiación, además de las cifras del ejercicio 1996, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 1996. Con fecha 25 de marzo de 1996 emitimos nuestro informe de auditoría sobre las cuentas anuales del ejercicio 1995, en el que expresamos una opinión favorable.
3. De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad como cabecera de grupo está obligada, al cumplir determinados requisitos, a formular separadamente cuentas anuales consolidadas sobre las que hemos emitido nuestro informe de auditoría de fecha 17 de marzo de 1997 sin salvedades. El efecto de la consolidación, realizada en base a los registros contables de las sociedades que componen el Grupo Metrovacesa, en comparación con las cuentas anuales adjuntas, supone un incremento de las reservas y del resultado del ejercicio por importes de 1.173 y 1.347 millones de pesetas, respectivamente, así como un incremento de los activos de 23.518 millones de pesetas.

4. En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Inmobiliaria Metropolitana Vasco Central, S.A. (METROVACESA) al 31 de diciembre de 1996 y de los resultados de sus operaciones, así como de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha, y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.
5. El informe de gestión adjunto del ejercicio 1996 contiene las explicaciones que los Administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forman parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 1996. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

AUDIBERIA


Alfonso Osorio Iturmendi

ARTHUR ANDERSEN



Diego Aguinaga Churruga

17 de marzo de 1997

INMOBILIARIA METROPOLITANA VASCO CENTRAL, S.A. - METROVACESA
BALANCES DE SITUACION A 31 DE DICIEMBRE DE 1996 Y 1995 (notas 1 a 4)

	Miles de Pesetas		Miles de Pesetas	
	Ejercicio 1996	Ejercicio 1995	Ejercicio 1996	Ejercicio 1995
A C T I V O				
INMOVILIZADO	82.873.218	77.743.220	70.615.339	69.811.611
GASTOS DE ESTABLECIMIENTO (nota 5)	147.531	242.595	11.236.740	11.236.740
INMOVILIZACIONES INMATERIALES (nota 6)	38.022	21.876	33.709.215	33.709.215
INMOVILIZACIONES MATERIALES (nota 7)	55.059.655	51.509.462	22.449.884	21.474.884
Terrenos e inmuebles para Arrendamiento	58.626.107	54.800.087	2.247.348	2.247.348
Otras instalaciones y Mobiliario	294.968	269.299	20.202.536	19.227.536
Inmovilizado Material en Curso	2.081.144	1.585.111		
Otro Inmovilizado	142.255	120.849		
Amortizaciones	(6.084.819)	(5.065.884)	3.327	15.204
INMOVILIZACIONES FINANCIERAS (nota 8)	27.628.010	25.969.287	3.365.705	3.480.153
Participaciones en Empresas del Grupo	22.847.152	20.857.182	(1.236.041)	(1.191.094)
Participaciones en Empresas Asociadas	5.788.486	6.312.197		
Fianzas y Depósitos constituidos a Largo Plazo	616.837	570.675	2.549.226	2.005.481
Provisiones	(1.624.465)	(1.770.767)	9.951.624	8.682.829
GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS (nota 9)	46.455	21.489	3.000.000	3.000.000
ACTIVO CIRCULANTE	5.895.048	6.112.055	4.051.506	3.050.000
EXISTENCIAS (nota 10)	2.074.482	1.912.800	631.638	821.135
DEUDORES	3.234.369	3.663.366	662.301	-
Clientes por Ventas (nota 11)	762.140	242.059	1.606.179	1.811.694
Arrendatarios	431.554	519.745	884.587	1.099.587
Empresas Asociadas Deudoras (nota 8)	930.943	1.247.804	721.592	712.107
Deudores Varios	355.988	627.492		
Administraciones Públicas (nota 17)	753.744	1.026.266	5.698.532	3.376.843
INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES	83.320	2.893		
TESORERIA	491.522	532.618	2.691	136.122
AJUSTES POR PERIODIFICACION	11.355	378	1.803.447	-
			2.262.215	924.853
			303.556	206.556
			1.958.659	718.297
			1.553.195	2.224.291
			251.343	998.036
			1.301.852	1.226.255
PROVISIONES PARA OPERACIONES DE TRAFICO			75.102	90.556
AJUSTES POR PERIODIFICACION			1.882	1.021
T O T A L A C T I V O	88.814.721	83.876.764	88.814.721	83.876.764
P A S I V O				
FONDOS PROPIOS (nota 12)				
CAPITAL SUSCRITO				
PRIMA DE EMISION				
RESERVA DE REVALORIZACION				
RESERVAS				
Reserva Legal				
Otras Reservas				
RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES				
PERDIDAS Y GANANCIAS (Beneficios)				
DIVIDENDO A CUENTA ENTREGADO				
PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS (nota 13)				
ACREEDORES A LARGO PLAZO				
EMISION DE OBLIGACIONES (nota 16)				
DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO A L.P. (nota 14)				
DESEMBOLSOS PENDIENTES SOBRE ACCIONES (nota 8)				
IMPUESTOS DIFERIDOS A L.P. (nota 17)				
OTROS ACREEDORES (nota 16)				
Otras Deudas				
Fianzas y Depósitos Recibidos				
ACREEDORES A CORTO PLAZO				
DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO A C.P. (nota 14)				
DEUDAS CON EMP. DEL GRUPO Y ASOCIADAS A C.P. (nota 8)				
ACREEDORES COMERCIALES				
Anticipos de Clientes				
Deudas por Compras o Prestación de Servicios				
OTRAS DEUDAS NO COMERCIALES				
Administraciones Públicas (nota 17)				
Otros Acreedores (nota 15)				

Las notas 1 a 25 descritas en la Memoria forman parte integrante del Balance de Situación a 31 de Diciembre de 1.996

INMOBILIARIA METROPOLITANA VASCO CENTRAL S.A. - METROVACESA
CUENTAS DE PERDIDAS Y GANANCIAS PARA LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 1996 Y 1995 (notas 1 a 4)

	Miles de Pesetas		Miles de Pesetas	
	Ejercicio 1996	Ejercicio 1995	Ejercicio 1996	Ejercicio 1995
D E B E				
GASTOS :				
REDUCCION DE EXISTENCIAS, DE PROMOCIONES EN CURSO Y EDIFICIOS CONSTRUIDOS	2.811.176	775.180		
APROVISIONAMIENTOS (nota 19)	5.772.908	6.221.824		
Consumos de edificios, terrenos y solares	1.724.765	3.642.782		
Consumos de otras materias consumibles	4.048.143	2.579.042		
GASTOS DE PERSONAL (nota 21)	802.977	696.437		
DOTACIONES PARA AMORTIZACIONES DE INMOVILIZADO	1.326.288	1.226.898		
Amortización Gastos Primer Establecimiento (nota 5)	95.064	99.953		
Amortización Inmovilizado Material (nota 7)	1.213.396	1.112.872		
Amortización Inmovilizado Inmaterial (nota 6)	7.234	5.850		
Amortización Otros Gastos Amortizables (notas 6 y 9)	10.594	8.223		
VARIACION DE LAS PROVISIONES DE TRAFICO	122.661	555.758		
Variación de las Provisiones de Existencias	-	406.800		
Variación de las Provisiones de Insolvencia	122.661	148.958		
OTROS GASTOS DE EXPLOTACION	1.938.888	1.714.286		
Servicios Exteriores	1.588.419	1.382.099		
Tributos	350.469	332.187		
BENEFICIO DE EXPLOTACION	2.962.899	2.099.506		
GASTOS FINANCIEROS Y ASIMILADOS	743.648	495.400		
VARIACION DE LAS PROVISIONES DE INVERSIONES FINANCIERAS (nota 8)	393.728	223.845		
BENEFICIOS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	2.260.655	1.846.921		
GASTOS EXTRAORDINARIOS (nota 22)	8.074	10.358		
VARIACION DE LAS PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS (nota 13)	141.446	12.487		
RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS	2.230.284	2.317.036		
BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS	4.490.939	4.163.957		
Impuesto sobre Sociedades	(1.125.234)	(683.804)		
RESULTADO DEL EJERCICIO (Beneficios)	3.365.705	3.480.153		
H A B E R				
INGRESOS :				
IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS (nota 20)				
Ventas de Inmuebles	7.669.279	6.261.407		
Ingresos por Alquileres	1.712.923	561.687		
Prestaciones de Servicios	5.825.353	5.479.639		
	131.003	220.081		
AUMENTO DE EXISTENCIAS, DE PROMOCIONES EN CURSO Y EDIFICIOS CONSTRUIDOS	1.281.609	478.489		
TRABAJO EFECTUADOS POR LA EMPRESA PARA EL INMOVILIZADO	5.899.934	5.737.159		
EXISTENCIAS DE PROMOCIONES EN CURSO INCORPORADAS AL INMOVILIZADO	152.124	260.463		
OTROS INGRESOS DE EXPLOTACION	794.851	552.371		
INGRESOS DE PARTICIPACIONES EN CAPITAL (nota 8)	225.423	6.405		
De Empresas del Grupo	217.812	-		
De Empresas Asociadas	7.611	6.405		
INGRESOS DE OTROS VALORES NEGOCIABLES	27.178	248.202		
OTROS INTERESES E INGRESOS ASIMILADOS	182.531	212.053		
Empresas del Grupo (nota 8)	124.781	70.598		
Empresas Asociadas (nota 8)	11.281	27.476		
Otros Intereses	46.469	113.979		
RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	702.244	252.585		
BENEFICIOS PROCEDENTES DEL INMOVILIZADO FINANCIERO (nota 8)	-	70.365		
BENEFICIOS PROCEDENTES DEL INMOVILIZADO MATERIAL	2.373.036	2.094.543		
INGRESOS EXTRAORDINARIOS (nota 22)	6.768	174.973		

Las notas 1 a 25 descritas en la Memoria forman parte integrante de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del Ejercicio 1.996

INMOBILIARIA METROPOLITANA VASCO CENTRAL, S.A.

METROVACESA

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1.996

1. ANTECEDENTES Y NATURALEZA DE LA SOCIEDAD

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

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

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

2. BASES DE PRESENTACION :

a) Imagen Fiel :

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

b) Comparación de la información :

La Ley del Impuesto sobre Sociedades vigente hasta el 1 de enero de 1996, eximía de tributación el beneficio procedente de la enajenación de inmovilizado en el caso de reinversión. La ley 43/1995 de 27 de diciembre ha modificado este punto, transformando la exención en un diferimiento en el pago del tributo, señalándose que dicho diferimiento se producirá, en caso de reinversión en bienes susceptibles de ser amortizados, durante el período en que se amortice el bien objeto de reinversión.

En el caso de Metrovacesa, la reinversión se produce en inmuebles para arrendamiento, cuyo plazo de amortización es de 50 años. Desde un punto de vista contable, la diferencia de carácter temporal figura en el pasivo del balance de situación adjunto a 31 de diciembre de 1996 por importe de 662.301 miles de pesetas en el capítulo "Impuesto Diferido a Largo Plazo" del epígrafe "Acreedores a Largo Plazo".

Este cambio de criterio contable que no afecta al cash flow real, ha supuesto un efecto negativo en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, en el epígrafe "Impuesto sobre Beneficios" de 662.301 miles de pesetas respecto al ejercicio precedente.

3. DISTRIBUCION DE RESULTADOS

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

En Miles de Pesetas	
Bases de Reparto	Importe
Pérdidas y Ganancias	3.365.705
Resultados Ejercicios Anteriores	3.327
Total	3.369.032

En Miles de Pesetas	
Distribución	Importe
A Reserva Legal	-
A Dividendos	2.629.397
- A Cuenta	1.236.041
- Complementario	1.393.356
A Prima de Asistencia a Junta	44.947
A Reservas Voluntarias	690.000
A Remanente	4.688
Total	3.369.032

Se propone a la Junta General de Accionistas la aprobación del pago de un dividendo complementario de 1.393.356 miles de pesetas (62 ptas. por acción) que se pagará el día 3 de Junio de 1997.

La cifra total destinada a dividendos supone un 23,4% sobre el nominal de las acciones en circulación.

4. NORMAS DE VALORACION

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

a) Gastos de establecimiento

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

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

b) Inmovilizaciones materiales

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

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

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

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

La Sociedad no mantiene ningún inmueble completo para uso propio.

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

Amortización del inmovilizado material : La amortización acumulada del inmovilizado material se ha calculado siguiendo el método lineal, distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil estimada, según el siguiente detalle:

	<u>Años de vida útil estimada</u>
Inmuebles para Arrendamientos	50
Otro Inmovilizado Material	7-12

c) Inmovilizaciones financieras

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

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

c2. Títulos sin cotización oficial : Al coste de adquisición minorado, en su caso, por las necesarias provisiones para depreciación, por el exceso del coste sobre su valor razonable al cierre del ejercicio. En la determinación de este valor se ha considerado

el valor teórico contable más aquellas plusvalías latentes directamente asignables a sus elementos de activo, existentes en el momento de la adquisición de la participación y que subsisten en la actualidad.

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

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

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

Tomando como base la información de las cuentas anuales consolidadas del Grupo al 31 de diciembre de 1996, la consolidación habría representado unos incrementos de 23.808 millones de pesetas en el volumen de los activos, de 1.173 millones de pesetas en las reservas de la Sociedad y de 1.347 millones de pesetas en el resultado del ejercicio.

d) Gastos a distribuir en varios ejercicios

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

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

e) Existencias

Corresponden, básicamente, a las promociones inmobiliarias destinadas a la venta. Estas promociones se valoran a coste de construcción que incluye el coste del solar, el de los proyectos, el de financiación hasta la terminación de la promoción, los costes subcontratados y otros costes directos e indirectos imputables a las mismas. Los solares y otras existencias se valoran a su coste de adquisición, o al valor estimado de realización si éste fuera menor, dotando, en su caso, las correspondientes provisiones por depreciación de existencias.

f) Inversiones financieras temporales

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

Los ingresos por intereses se registran en el ejercicio en que se devengan siguiendo un criterio financiero. El importe registrado en el capítulo "Ingresos de otros valores negociables" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 1996 ascendió a 27.178 miles de pesetas.

g) Provisiones para riesgos y gastos

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

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

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

h) Deudas

Las deudas se contabilizan por su valor nominal, y la diferencia entre dicho valor nominal y el importe recibido se contabiliza en el activo del balance de situación como gastos a distribuir en varios ejercicios imputándose a la cuenta de pérdidas y ganancias de cada ejercicio siguiendo un método financiero.

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

i) Ingresos y gastos

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

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

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

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

El importe anticipado en efectivo o en efectos a cobrar correspondiente a los contratos de venta de inmuebles cuando estos no estén terminados y, por tanto, no sea posible su entrega material al cliente, se contabiliza en el capítulo "Anticipos de clientes" del pasivo del balance de situación adjunto.

En el caso de ventas de inmuebles procedentes del inmovilizado, el beneficio se recoge como "Resultados extraordinarios" en el epígrafe "Beneficios procedentes del inmovilizado" por así exigirlo la aplicación estricta de las normas de adaptación al Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias, aún cuando dichas operaciones forman parte de la actividad ordinaria de Metrovacesa, al objeto de mejorar la rentabilidad global de su patrimonio en renta.

j) Intereses financieros por aplazamiento

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

k) Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la reglamentación de trabajo vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a los empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. En los estados financieros al 31 de diciembre de 1996 no se ha registrado provisión alguna por este concepto, puesto que la Sociedad no espera que se produzcan circunstancias de esta naturaleza que pudieran afectar de manera significativa a los mismos.

l) Impuesto sobre beneficios

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula en función del resultado económico antes de impuestos, aumentado o disminuido, según corresponda, por las diferencias permanentes con el resultado fiscal, entendiéndose éste como la base imponible del citado impuesto, y minorado por las bonificaciones y deducciones en la cuota, y excluidas las retenciones y los pagos a cuenta.

5. GASTOS DE ESTABLECIMIENTO

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

	En Miles de Pesetas
Saldo Inicial	242.595
Amortización	(95.064)
Saldo Final	147.531

6. INMOVILIZACIONES INMATERIALES

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

En Miles de Pesetas	
Saldo Inicial	21.876
Adiciones	23.380
Amortización	(7.234)
Saldo Final	38.022

7. INMOVILIZACIONES MATERIALES

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

Coste	En Miles de Pesetas				
	Saldo Inicial	Adiciones	Retiros	Trasposos	Saldo Final
Terrenos, solares y bienes naturales	8.234.573	1.804.306	-	(924.500)	9.114.379
Inmuebles para arrendamiento	46.365.514	2.473.843	(1.045.387)	1.717.758	49.511.728
Otras instalaciones y mobiliario	269.299	25.669	-	-	294.968
Otro inmovilizado	120.849	21.406	-	-	142.255
Inmovilizaciones en curso	1.585.111	2.008.845	-	(1.512.812)	2.081.144
Total	56.575.346	6.334.069	(1.045.387)	(719.554)	61.144.474

En Miles de Pesetas				
Amortización Acumulada	Saldo Inicial	Adiciones	Retiros	Saldo Final
Inmuebles para arrendamiento	4.905.668	1.170.254	(194.461)	5.881.461
Otras instalaciones y mobiliario	96.265	23.848	-	120.113
Otro inmovilizado	63.951	19.294	-	83.245
Total	5.065.884	1.213.396	(194.461)	6.084.819

Metrovacesa dispone de una reserva de suelo edificable de aproximadamente 212.293 m² situados en diversas localizaciones geográficas. El valor en libros de dichos solares asciende a 9.114.379 miles de pesetas. Durante el ejercicio 1996 se ha adquirido un solar situado en Madrid por importe de 1.731.007 miles de pesetas, de ese importe han sido abonados 631.007 miles de pesetas y el resto se encuentra registrado en el pasivo del balance de situación adjunto dentro del capítulo de "Otros acreedores", en el epígrafe de "Proveedores de inmovilizado a largo plazo" por importe de 550.000 miles de pesetas para la deuda aplazada a largo plazo y en el epígrafe de "Proveedores" por importe de otras 550.000 miles de pesetas, para la deuda aplazada a corto plazo.

El importe de los solares sobre los que se encuentran situados los inmuebles para arrendamiento, asciende al 31 de diciembre de 1996 a 11.750.879 miles de pesetas.

En cuanto a las inversiones en inmuebles para arrendamiento, hay que destacar, el traspaso desde el inmovilizado en curso del tercer y cuarto edificio de oficinas del Parque Empresarial José María Churruga en la calle Almansa de Madrid por su puesta en funcionamiento, por importe total al 31 de diciembre de 1996 de 1.512.812 miles de pesetas. Cabe reseñar también, las obras de mejora y adaptación que se están llevando a cabo en los edificios "Torre de Madrid" y "Edificio España" de Madrid por importe de 1.310.411 miles de pesetas.

En el inmovilizado en curso, las adiciones más significativas habidas durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 1996, han sido la terminación del tercer y cuarto edificios de oficinas del Parque Empresarial José María Churruga en la calle Almansa de

Madrid, por importe de 929.964 miles de pesetas, así como el inicio de las obras para la construcción de viviendas en Madrid (Valdebernardo Norte, Pavones y Alcorcón) y en Bilbao (Benta Berri), por un importe total al 31 de diciembre de 1996 de 1.074.451 miles de pesetas.

Durante el presente ejercicio se han efectuado ventas de inmuebles para arrendamientos que han supuesto un beneficio de 2.373.036 miles de pesetas, que figura registrado en el epígrafe "Beneficios procedentes del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Los inmuebles incorporados al Inmovilizado desde "Existencias" en el ejercicio 1996, ascienden a 152.124 miles de pesetas.

En el transcurso del ejercicio 1996, no se han adquirido bienes del inmovilizado material a sociedades del grupo y asociadas.

Los gastos financieros capitalizados en el inmovilizado durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 1996, ascienden a 167.949 miles de pesetas.

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

Según se indica en la nota 4.b) de la memoria, los inmuebles existentes en el momento de la fusión incluyen las actualizaciones aprobadas mediante la Orden Ministerial de 21 de junio de 1989, en la que se reconocen determinados beneficios tributarios establecidos en la Ley 76/1980 (B.O.E. del 27 de junio de 1989, nº 14844). El importe neto correspondiente a dicha revalorización al 31 de diciembre de 1996 asciende a 2.899.214 miles de pesetas. La dotación a la amortización del inmovilizado material efectuada durante el ejercicio 1996 incluye un importe de 42.903 miles de pesetas, correspondiente a la depreciación de la revalorización de dichos activos.

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

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

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

Edificios	En Miles de Pesetas		
	Coste en Libros	Amortización Acumulada	Superficie Alquilable m ²
- Edificio España	5.028.880	912.330	59.020
- Torre de Madrid	3.997.873	564.200	41.115
- Triángulo Princesa	4.928.490	809.177	59.935
- Lope de Vega	1.052.569	206.997	14.944
- Orense 6/8	1.383.453	150.612	19.748
- Basílica	1.195.651	135.202	17.599
- Tres Cantos	6.578.426	677.149	38.940
- Sollube	4.482.672	700.932	39.535
- El Plantío	2.558.835	270.138	11.923
- Ulises	2.315.382	233.201	19.486
- Océano	2.086.991	102.902	7.766
- Cadagua	1.456.116	171.919	21.495
- Parque José M ^a Churruga	4.268.497	172.737	21.520
- Plaza Carlos Trías Bertrán	940.423	144.068	22.366
- Centro Comercial "El Saler"	2.383.718	54.944	6.474
- Otros	4.853.752	574.953	80.785
Total	49.511.728	5.881.461	482.651

La desocupación real que la Sociedad tenía al 31 de diciembre de 1996 asciende a un 2% del total de la superficie alquilable.

Todos los inmuebles están en Madrid a excepción de los edificios "Océano y Ecuador", ubicados en Barcelona y el Centro Comercial "El Saler" en Valencia.

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

	Superficie Alquilable m2
- En Viviendas	77.810
- En Oficinas	189.348
- En Hoteles	63.433
- En Locales Comerciales	50.057
- En Garajes	102.003
Total	482.651

Al 31 de diciembre de 1996 no existían compromisos firmes de compra o venta.

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

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

Participación en Empresas del Grupo	En Miles de Pesetas	
	Coste	Provisión
Saldo Inicial	20.857.182	(1.015.887)
Adquisiciones o Dotaciones	2.330.544	(595.884)
Ventas o Retiros	(340.574)	146.733
Saldo Final	22.847.152	(1.465.038)

Durante el ejercicio 1996 se han llevado a cabo diversas ampliaciones de capital por importe total de 2.280.544 miles de pesetas, básicamente en Inmobiliaria Fontes Picoas, S.A. de Portugal, Desarrollo Comercial de Lleida, S.A., Desarrollo Comercial de Parla; S.A., Metropolitana de Promociones Residenciales, S.A. y Metrofisa Park, S.A.

A 31 de diciembre de 1996, existen desembolsos pendientes sobre acciones por 631.638 miles de pesetas correspondientes, básicamente a Desarrollo Comercial Urbano, S.A., y Metropolitana de Aparcamientos, S.A. recogidos en el pasivo del balance de situación adjunto, dentro del capítulo "Otros acreedores", en el epígrafe de "Desembolsos pendientes sobre acciones".

Hay que reseñar también, las operaciones de fusión por absorción habidas en el transcurso del ejercicio 1996, de las sociedades Kefas, Promociones Inmobiliarias, S.A. (absorbida) y Bárbara de Braganza, S.A. (absorbente), pasando a denominarse Kefas, Promociones Inmobiliarias, S.A. y Desarrollo Comercial de Cáceres, S.A. (absorbida) y Metropolitana de Inmuebles Comerciales de Canarias, S.A. (absorbente), pasando a denominarse Metroprice II, S.A., siendo el valor neto contable de los valores entregados y recibidos de 981.454 miles de pesetas y 2.449.908 miles de pesetas, respectivamente.

En cuanto a las ventas llevadas a cabo durante el ejercicio 1996, cabe destacar la venta por importe de 137.000 miles de pesetas en Alempre, S.A.

Participación en Empresas Asociadas	En Miles de Pesetas	
	Coste	Provisión
Saldo Inicial	6.312.197	(754.879)
Adquisiciones o Dotaciones	97.836	(53.640)
Ventas o Retiros	(81.517)	109.062
Aplicaciones	(540.030)	540.030
Saldo Final	5.788.486	(159.427)

En cuanto a las desinversiones en cartera durante el presente ejercicio, se ha procedido a la devolución de capital de Imocris, Sociedade Inmobiliaria, S.A. (Portugal) por importe de 81.027 miles de pesetas, así como a la reducción de capital con cargo a pérdidas de ejercicios anteriores de Desarrollo Comercial Urbano de Canarias, S.A. por importe de 540.030 miles de pesetas.

De acuerdo con las disposiciones legales vigentes, METROVACESA ha formulado las cuentas anuales consolidadas en el ejercicio 1996.

Las sociedades del grupo y asociadas, y la información relacionada con las mismas al 31 de diciembre de 1996, son las siguientes:

EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS

MILES DE PESETAS

SOCIEDAD	EMPLAZAMIENTO	ACTIVIDAD	% PARTICIPAC.		COSTE BRUTO	CAPITAL	Información Financiera		RESULTADOS
			Directa	Indirecta			Valor en libros	RESERVAS	
EXPLOTACIONES URBANAS ESPAÑOLAS, S.A. (1)	MADRID	HOTELERA	100,00		298.158	57.130	231.023	70.762	
INMOBILIARIA POZAS, S.L. (2)	MADRID	ALQUILER	100,00		0	2.500	11.975	11.275	
VALDEVIVAR, S.A.	LONDRES	ALQUILER	45,00		367.400	760.000	(5.235)	(6.430)	
METROPOLITANA GESTION, S.A. (1)	MADRID	REHABILITACION	100,00		299.999	300.000	247.827	279.276	
METROSERVICE, S.A. (1)	MADRID	GESTION INMUEBLES	100,00		9.998	10.000	6.657	13.579	
METROPRICE, S.A. (1)	MADRID	CENTRO COMERCIAL	100,00		1.150.333	1.150.000	206.221	21.654	
METROPRICE II, S.A. (1)	LAS PALMAS	CENTRO COMERCIAL	100,00		2.449.908	3.077.000	1.114	(500.870)	
DESARROLLO COMERCIAL URBANO, S.A. (1)	VALENCIA	CENTRO COMERCIAL	100,00		4.154.112	3.660.180	423.223	37.840	
CENTRO COMERCIAL DE JAEN, S.A. (1)	JAEN	CENTRO COMERCIAL	100,00		164.515	135.003	(84.796)	2.239	
DESARROLLO COMERCIAL URBANO DE CANARIAS, S.A.	LAS PALMAS	CENTRO COMERCIAL	49,90		31.936	61.200	(909)	(53.971)	
DESARROLLO COMERCIAL DE PARLA, S.A. (1)	MADRID	CENTRO COMERCIAL	100,00		892.658	900.000	147.897	18.359	
DESARROLLO COMERCIAL DE LLEIDA, S.A.	LERIDA	CENTRO COMERCIAL	98,92		460.050	465.000	(14.903)	(1.699)	
IRUNESA DE PARQUES COMERCIALES, S.A.	NAVARRA	CENTRO COMERCIAL	90,00		180.013	200.000	(289)	0	
CENTROS COMERCIALES METROPOLITANOS, S.A. (1)	MADRID	CENTRO COMERCIAL	100,00		9.998	10.000	4.178	12.015	
NIUEVOS ESPACIOS INDUSTRIALES, S.A. (NEISA)	MADRID	SUELO INDUSTRIAL	25,00		745.691	2.107.395	352.596	266.298	
P.A.E. NEINCA UNO, S.A.	MADRID	SUELO INDUSTRIAL	30,00		157.375	510.000	(1.646)	(11.136)	
PARQUES EMPRESARIALES GRAN EUROPA, S.A.	MADRID	SUELO INDUSTRIAL	50,00		1.337.524	825.000	1.957.322	(27.985)	
ALEMPRE, S.A. (1)	GUADALAJARA	ALQUILER INDUSTRIAL	47,64		162.000	340.000	4.985	15.304	
METROFISA, S.A.	MADRID	ALQUILER INDUSTRIAL	50,00		225.000	450.000	4.624	27.475	
METROPARC, S.A.	MADRID	APARCAMIENTOS	50,00		150.001	300.000	(28.060)	20.420	
J.C. APARCAMIENTOS, S.A.	VALENCIA	APARCAMIENTOS	69,99		455.000	650.000	(27.640)	(341)	
KEFAS PROMOCIONES INMOBILIARIAS, S.A. (1)	MADRID	CONSTRUC. Y VENTA	100,00		981.454	1.962.000	1.066	635.307	
METROCES, S.A.	MADRID	CONSTRUC. Y VENTA	10,00		3.250	30.000	0	0	
METROFISA PARK, S.A. (1)	MADRID	CONSTRUC. Y VENTA	56,25		150.001	300.000	(11)	(2.656)	
METROVACESA DE PARQUES RESIDENCIALES, S.A. (1)	MADRID	CONSTRUC. Y VENTA	100,00		9.998	10.000	(11)	(44)	
METROVACESA RESIDENCIAL, S.A.	MADRID	CONSTRUC. Y VENTA	75,00		749.998	1.000.000	(11)	7.253	
PROMOTORA METROVACESA, S.L. (1)	MADRID	CONSTRUC. Y VENTA	50,02		10	500.000	0	2.306	
FONFIR, S.A.	MADRID	CONSTRUC. Y VENTA	50,00		4.567.862	8.995.749	(100.926)	(22.553)	
IMPROMO, S.L.	MADRID	CONSTRUC. Y VENTA	47,99		120.000	250.000	(100)	(59)	
INMOBILIARIA DUQUE DE AVILA, S.A. (3)	LISBOA	CONSTRUC. Y VENTA	50,00		960.422	1.870.404	(19.737)	(2.048)	
IMOCRIS, SOCIEDAD INMOBILIARIA, S.A. (3)	LISBOA	CONSTRUC. Y VENTA	34,00		807.253	2.371.200	(125.307)	89.307	
INMOBILIARIA DAS AVENIDAS NOVAS, S.A. (3)	OPORTO	CONSTRUC. Y VENTA	50,00		1.372.511	1.743.056	(10.873)	(29.614)	
INMOBILIARIA FONTES PICOAS, S.A. (3)	LISBOA	CONSTRUC. Y VENTA	60,00		1.605.639	3.617.000	(777)	635	
TERANUM, S.L.	BARCELONA	CONSTRUC. Y VENTA	25,00		149.999	334.000	(1.270)	(303)	
ESPACIOS DEL NORTE, S.A.	VALENCIA	CONSTRUC. Y VENTA	30,74		14.200	46.200	0	0	
EL ENCINAR DE LOS REYES, S.A. (5)	MADRID	CONST., VENTA/ALQUIL.	13,28		2.853.428	3.195.338	2.386.026	743.364	
DURBASK, S.A (1)	BILBAO	CONST., VENTA/ALQUIL.	75,00		50.000	100.000	0	0	
BBV URDANIBIA, S.A.	IRUN	CONST., VENTA/ALQUIL.	25,00		273.187	200.000	878.953	(20.653)	
BBV SAN IGNACIO, S.A.	BILBAO	CONST., VENTA/ALQUIL.	25,00		200.000	107.200	690.786	(31.029)	
GESTION DE ACTIVOS INMOBILIARIOS SGIIC, S.A. (1)	MADRID	GESTION DE FONDOS	50,00		34.300	70.000	(13.927)	(6.330)	
OTRAS PARTICIPACIONES MINORITARIAS (4)					30.457			(874)	
TOTAL					28.635.638	42.672.555	7.120.044	1.556.080	

(1) Sociedad con participación directa e indirecta.

(2) Sociedad con participación indirecta.

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

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

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

SALDOS Y TRANSACCIONES CON EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS

MILES DE PESETAS

SOCIEDAD	SALDOS		TRANSACCIONES					
	DEUDORES	ACREEDORES	DIVIDENDOS	ALQUILERES	INGRESOS FINANCIEROS	OTROS INGRESOS	GASTOS FINANCIEROS	OTROS GASTOS
ALEMPRE, S.A.	-	-	3.812	-	-	-	-	-
CENTROS COMERCIALES METROPOLITANOS, S.A.	609	-	-	14.920	-	-	897	-
DESARROLLO COMERCIAL DE CACERES, S.A.	-	-	-	-	-	-	300	-
DESARROLLO COMERCIAL DE LLEIDA, S.A.	-	-	-	-	1.973	-	-	-
DESARROLLO COMERCIAL DE PARLA, S.A.	-	-	-	-	-	-	750	-
DESARROLLO COMERCIAL URBANO, S.A.	5.824	586.639	-	-	-	-	750	-
DESARROLLO COMERCIAL URBANO DE CANARIAS, S.A.	-	-	-	-	-	-	750	-
EL ENCINAR DE LOS REYES, S.A.	136.281	-	7.611	-	11.281	-	-	-
EXPLOTACIONES URBANAS ESPAÑOLAS, S.A.	-	-	195.000	1.911	-	-	1.208	-
FONFIR, S.A.	7.773	-	-	-	140	-	-	-
INMOBILIARIA DAS AVENIDAS NOVAS (1)	762	-	-	-	-	-	31.167	-
J.C. APARCAMIENTOS, S.A.	-	-	-	-	30.449	-	-	-
KEFAS PROMOCIONES INMOBILIARIAS, S.A.	4.453	1.063.873	-	-	38.022	-	3.416	5.354
METROFISA, S.A.	-	-	9.000	-	-	-	-	-
METROFISA PARK, S.A.	69	-	-	-	-	-	-	-
METROPOLITANA DE PARQUES RESIDENCIALES, S.A.	754.197	7.499	-	-	-	-	750	-
METROPOLITANA GESTION, S.A.	-	-	-	2.735	-	-	-	-
METROPOLITANA DE INMUEBLES COMERCIALES DE CANARIAS, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	-
METROPRICE II, S.A.	-	-	-	-	-	-	300	-
METROPRICE, S.A.	972	-	-	-	-	-	900	-
METROSERVICE, S.A.	-	-	-	-	-	-	750	-
METROSERVICE, S.A.	-	-	10.000	-	-	-	-	-
METROVACESA DE APARCAMIENTOS, S.A.	481	37.500	-	2.893	-	-	2.400	-
METROVACESA RESIDENCIAL, S.A.	-	246.525	-	-	-	-	-	-
PROMOTORA METROVACESA, S.A.	-	493.049	-	-	-	-	-	1.672
OTRAS SOCIEDADES CON PARTICIPACION MINORITARIA (2)	19.522	-	-	-	-	-	-	3.049
TOTAL	930.943	2.435.085 (3)	225.423	22.459	136.062	44.338	10.075	19.137

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

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

(3) Incluye desembolsos pendientes sobre acciones por 631.638 miles de pesetas.

9. GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS

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

En Miles de Pesetas				
	Emisión de bonos	Seguros Diferidos	Precomer- cialización	Total
Saldo Inicial	20.496	993	-	21.489
Adiciones	-	-	35.560	35.560
Amortización	(7.934)	(289)	(2.371)	(10.594)
Saldo Final	12.562	704	33.189	46.455

10. EXISTENCIAS

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

En Miles de Pesetas		
	Coste	Provisión
Viviendas Conde Orgaz	81.319	-
Viviendas Ecuador (Barcelona)	524.936	(100.214)
Viviendas San Cugat (Barcelona)	1.019.391	-
Anticipos a Proveedores	527.325	-
Combustibles	21.725	-
Total	2.174.696	(100.214)

A 31 de diciembre de 1996, las promociones de viviendas Conde de Orgaz en Madrid y Ecuador en Barcelona se hallan totalmente terminadas y vendidas en un 95% y 70% respectivamente. La promoción de viviendas Sant Cugat de Barcelona, comenzada durante el ejercicio 1996, mantiene un grado de avance estimado de un 25%.

Los compromisos firmes de venta que mantenía la Sociedad en relación con sus existencias al 31 de diciembre de 1996, ascendían a 1.080.050 miles de pesetas, correspondiendo básicamente a la promoción de Sant Cugat (Barcelona). El importe anticipado en efectivo o en efectos a cobrar se contabiliza en el capítulo "Anticipos de Clientes" del pasivo del balance de situación adjunto.

En el ejercicio de 1996, se han capitalizado en esta rúbrica gastos financieros por importe de 22.603 miles de pesetas.

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

Uso Residencial	Miles de Pesetas			
	Edificios en Curso	Edificios Terminados	Otros	Total
Saldo Inicial	1.932.732	353.866	33.002	2.319.600
Adiciones	404.979	1.888	1.639.235	2.046.102
Ventas o Retiros		(1.787.373)	(1.123.188)	(2.910.561)
Trasposos	(1.318.320)	2.037.874	-	719.554
Saldo Final	1.019.391	606.255	549.049	2.174.695

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 1.996, se han materializado inversiones en edificios en curso por importe de 404.979 miles de pesetas, correspondiente a las promociones de viviendas de Ecuador y San Cugat, ambas en Barcelona. El importe del solar traspasado desde el inmovilizado material en la promoción de Sant Cugat asciende a 871.678 miles de pesetas.

11. CLIENTES

El saldo de "Clientes por ventas" a 31 de diciembre de 1996 recoge los importes pendientes de cobro por las ventas realizadas, de acuerdo con el siguiente detalle:

	En Miles de Pesetas
Promoción	
Beatriz de Bobadilla	217.950
Lope de Vega	135.932
Ecuador	120.141
Reina Victoria	82.400
Quinta de Goya	81.101
General Rodrigo	41.740
Martínez Campos	40.300
Otros	42.576
Total	762.140

12. FONDOS PROPIOS

El movimiento habido en el epígrafe de "Fondos propios" durante el ejercicio 1996 se detalla a continuación:

(Miles de pesetas)

	Capital suscrito	Prima de emisión	Reserva de revalorización	Reserva legal	Otras reservas	Dividendo a cuenta	Dividendo complementario y otros	Resultados ejercicios anteriores	Resultados ejercicio
Saldos a 1 de enero de 1.996	11.236.740	33.709.215	1.086.509	2.247.348	19.227.536	(1.191.094)	-	15.204	3.480.153
Distribución de beneficios									
Otras Reservas					975.000				(975.000)
Dividendo Bruto						1.191.094	1.280.989		(2.472.083)
Prima de Asistencia a Junta Remanente							44.947		(44.947)
Dividendos a cuenta entregado								(11.877)	11.877
Resultados del ejercicio									3.365.705
Saldos a 31 de diciembre de 1996	11.236.740	33.709.215	1.086.509	2.247.348	20.202.536	(1.236.041)	-	3.327	3.365.705

Capital Suscrito

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

Al 31 de diciembre de 1996, estaban admitidas a cotización en las Bolsas españolas la totalidad de las acciones de la Sociedad, no existiendo ninguna restricción estatutaria a la libre transmisibilidad de las mismas.

De acuerdo con la comunicación sobre participaciones societarias, realizada ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores, solamente Banco Bilbao Vizcaya, S.A. posee una participación directa e indirecta superior al 10%, y que al 31 de diciembre de 1996 asciende al 27,12%.

Prima de Emisión

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

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

Reserva de Revalorización

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

Reserva Legal

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

Al 31 de diciembre de 1996, la cuenta de reserva legal presenta un saldo de 2.247.348 miles de pesetas, lo que representa el 20% del capital social.

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

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

Otras Reservas

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

Dividendo activo a cuenta

El Consejo de Administración de la Sociedad en su reunión del día 26 de noviembre de 1996, aprobó para el 3 de enero de 1997, el pago de un dividendo a cuenta del beneficio del ejercicio 1996, de 55 pesetas por acción a la totalidad de las acciones que componen el capital de la Sociedad, es decir, 1.236.041 miles de pesetas, para lo cual y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 216 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, los Administradores formularon el correspondiente estado previsional de liquidez, poniendo de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución de dicho dividendo, sobradamente cubierta por el saldo de "Tesorería" e "Inversiones financieras temporales", con un importe al 31 de octubre de 1996 de 1.326.204 miles de pesetas.

13. PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS

El movimiento habido durante el ejercicio 1996 en dicho epígrafe ha sido el siguiente:

	En Miles de Pesetas		
	Responsabilidades	Otras	Total
Saldo Inicial	1.874.447	131.034	2.005.481
Dotaciones	141.446	-	141.446
Trasposos	355.077	355.165	710.242
Bajas	(211.029)	(96.914)	(307.943)
Total	2.159.941	389.285	2.549.226

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

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

14. DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO

A 31 de diciembre de 1996, la Sociedad mantiene deudas con entidades de crédito, con las siguientes características.

En Miles de Pesetas

Entidad	Importe Dispuesto	Límite	Fecha de Vencimiento
Banco Bilbao Vizcaya	2.421.402	5.250.000	16.12.1999
Banco Bilbao Vizcaya	729.836	2.430.671	26.06.2019
Banco del Comercio	745.883	2.000.000	10.12.1999
Deutsche Bank	155.749	2.000.000	29.10.1998
Caixa Galicia	827	1.000.000	30.11.2001
Banesto	500	1.000.000	29.10.1999
Banco Guipuzcoano	-	2.000.000	15.05.2000
Total	4.054.197	15.680.671	

Del citado importe 4.051.506 miles de pesetas corresponden al largo plazo y 2.691 miles de pesetas al corto plazo.

El tipo de interés resultante para los importes que se dispongan en todos ellos, viene determinado mediante el Mibor más un diferencial, básicamente el 0,15 %. El importe de los intereses devengados al 31 de diciembre de 1996 y pendientes de pago a dicha fecha ascienden a 2.691 miles de pesetas.

Al 31 de diciembre de 1996, existían créditos con garantía hipotecaria con un límite de 2.430.671 miles de pesetas y un importe dispuesto de 729.836 miles de pesetas.

15. OTROS ACREEDORES

El saldo del epígrafe "Otras deudas no comerciales" - "Otros acreedores" del pasivo del balance de situación al 31 de diciembre de 1996, incluye 1.254.953 miles de pesetas en concepto de Acreedores por dividendos activos, y el resto básicamente, corresponde a proveedores de inmovilizado material.

16. ACREEDORES A LARGO PLAZO

Emisión de obligaciones :

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

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

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

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

El coste financiero durante el ejercicio 1996 por este concepto ascendió a 261.490 miles de pesetas, y se encuentra registrado en el epígrafe "Gastos financieros y asimilados" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Proveedores de inmovilizado a largo plazo :

Corresponden a los pagos aplazados por las compras de terrenos efectuadas en Madrid y Valladolid. El saldo de la cuenta a 31 de diciembre de 1996 asciende a 884.587 miles de pesetas.

Fianzas y depósitos recibidos :

Representan básicamente las fianzas depositadas por los inquilinos a la firma de los contratos de arrendamiento. El saldo de la cuenta a 31 de diciembre de 1996 asciende a 721.592 miles de pesetas.

17. ADMINISTRACIONES PUBLICAS Y SITUACION FISCAL

La composición de los capítulos "Administraciones públicas" del balance de situación adjunto a 31 de diciembre de 1996 es la siguiente:

	En Miles de Pesetas	
	Saldos Deudores	Saldos Acreedores
Impuesto sobre el Valor Añadido	142.768	4.958
Impuesto sobre Rendimientos del Capital	1.220	
Impuesto sobre Beneficios Anticipados	609.756	
Tesorería de la Seguridad Social		3.101
Retenciones a cuenta IRPF		17.136
Impuesto sobre Beneficios año 1988		138.238
Impuesto sobre Beneficios año 1996		43.419
Impuesto sobre Beneficios Diferidos		44.491
Totales	753.744	251.343

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

Al 31 de diciembre de 1996, la Sociedad tiene sujetos a inspección por las Autoridades Fiscales, los impuestos liquidados desde el 1 de enero de 1993.

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

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

	En Miles de Pesetas		
	Aumento	Disminución	Importe
Resultado Contable (antes de impuestos)			4.490.939
Diferencias Permanentes	9.809	478.010	
Diferencias Temporales con origen en el ejercicio	188.030	2.235.815	
Base Imponible (resultado fiscal)			1.974.953

De entre las diferencias permanentes de carácter negativo de la base imponible, destaca por su cuantía, la derivada de la corrección monetaria establecida en el apartado 11 del artículo 15 de la Ley 43/1995, de 27 de diciembre reguladora del impuesto sobre sociedades y aplicada a las transmisiones realizadas en el ejercicio de bienes inmuebles pertenecientes al inmovilizado material de la Sociedad. El importe de esta corrección monetaria asciende a 476.585 miles de pesetas.

De entre las disminuciones en la base imponible que constituyen diferencias temporales con origen en el ejercicio, destaca la derivada del diferimiento por reinversión, aplicado a las rentas obtenidas en las operaciones de transmisión de bienes indicados en el párrafo anterior, una vez minoradas dichas rentas en el importe de la corrección monetaria. Esta disminución asciende a 1.892.289 miles de pesetas. Por este motivo, se han generado compromisos de reinversión por importe de 3.319.955 miles de pesetas, que se cumplan con los planes de inversión previstos para los próximos ejercicios.

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

La cuota impositiva se ha minorado como consecuencia de la aplicación de la deducción por doble imposición de los dividendos percibidos de las sociedades participadas, doble imposición internacional, de los incentivos fiscales a la inversión en activos fijos nuevos y de otras inversiones en títulos bonificados y régimen de transparencia fiscal. Las deducciones totales, por estos conceptos, suman un total de 283.650 miles de pesetas.

Durante el ejercicio 1996, se ha producido la materialización contable de compromisos de inversión derivados de la exención por reinversión procedente de ejercicios anteriores por importe de 1.067.300 miles de pesetas. Al 31 de diciembre de 1996 restan compromisos de reinversión por importe de 1.167.013 miles de pesetas, que se realizarán con la actividad normal de la Sociedad.

18. GARANTIAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS Y OTROS PASIVOS CONTINGENTES.

A 31 de diciembre de 1996, la Sociedad tenía avales presentados en garantía de los siguientes conceptos :

	En Miles de Pesetas
Por Impugnaciones pendientes para :	
- El aplazamiento en el pago del impuesto de Sociedades	428.674
- Impuestos y Tributos sobre construcciones y Tasas diversas	1.689.209
Por Obligaciones pendientes en :	
- Ventas y Compras de Terrenos	232.278
- Urbanización de Obras y Otros	5.276.638
Por Garantías a empresas del grupo :	
- Préstamos y Créditos	5.385.771
- Otras Garantías	191.665
Total	13.204.235

19. COMPRAS, GASTOS E INGRESOS

El desglose del capítulo de "Aprovisionamientos" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 1996 adjunta, es el siguiente :

	En Miles de Pesetas		
	Compras	Variación Existencias	Total
Consumo de Edificios Adquiridos, Terrenos y Solares	1.724.765	-	1.724.765
Consumos de Otros Aprovisionamientos	1.736.492	2.311.651	4.048.143
Total	3.461.257	2.311.651	5.772.908

20. IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS

El importe neto de la cifra de negocios durante el ejercicio 1996 tanto en alquileres como en las ventas de inmuebles y promociones inmobiliarias, se ha obtenido básicamente en las provincias de Madrid y Barcelona.

El desglose es el siguiente :

	En Miles de Pesetas
Ventas de Inmuebles de Uso Residencial	1.712.923
Alquileres	5.825.353
Prestación de Servicios	131.003
Total	7.669.279

Para una interpretación adecuada de la actividad ordinaria de la Sociedad durante el ejercicio 1996, a esta cifra hay que añadirle las ventas de inmuebles arrendados por importe de 3.324.262 miles de pesetas, cuyo margen de 2.373.036 miles de pesetas se encuentra recogido en el epígrafe "Beneficios procedentes del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 1996, no se han producido ventas de solares o terrenos.

21. PERSONAL

El número medio de personas empleadas en el curso del ejercicio 1996 distribuido por categorías fue el siguiente:

Categoría Profesional	Nº Medio de Empleados
Dirección General	6
Dirección	15
Jefes y Técnicos	15
Administrativos y Comerciales	38
Oficios varios y Subalternos	60
Total	134

El importe correspondiente a los gastos de personal del ejercicio 1996, se detalla a continuación :

En Miles de Pesetas	
Concepto	
Sueldos, Salarios y asimilados	692.273
Seguridad Social	110.704
Total	802.977

22. GASTOS E INGRESOS EXTRAORDINARIOS

El detalle de los gastos e ingresos extraordinarios a 31 de diciembre de 1996 es el siguiente :

En Miles de Pesetas	
Gastos Extraordinarios :	
Diferencias negativas de cambio	1.053
Liquidaciones de fianzas	2.749
Gastos de ejercicios anteriores	4.267
Otros	5
Total	8.074

En Miles de Pesetas	
Ingresos Extraordinarios :	
Diferencias positivas de cambio	6.747
Otros	21
Total	6.768

23. RETRIBUCION Y OTRAS PRESTACIONES AL CONSEJO DE ADMINISTRACION

El importe de sueldos, dietas y remuneraciones de cualquier clase devengados en el curso del ejercicio 1996 por los miembros del órgano de administración, ascendió a 138.400 miles de pesetas.

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

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

24. ACONTECIMIENTOS POSTERIORES AL CIERRE

El Consejo de Administración de la Sociedad en la reunión celebrada el 13 de Marzo de 1997, aprobó el pago de una prima de asistencia a la Junta General de 2 pesetas por acción.

RECURSOS PROCEDENTES DE LAS OPERACIONES

	Miles de Pesetas	
	1996	1995
<u>BENEFICIO DEL EJERCICIO</u>	<u>3.365.705</u>	<u>3.480.153</u>
Dotaciones a la Amortización del Inmovilizado	1.326.288	1.226.898
Variación de las Provisiones de Inmovilizado Financiero	393.728	223.845
Dotación a la provisión para riesgos y gastos	141.446	12.487
Beneficio en Ventas de Inmovilizado Financiero	-	(70.365)
Total	5.227.167	4.873.018

VARIACION DEL CAPITAL CIRCULANTE

	Miles de Pesetas			
	Aumentos		Disminuciones	
	1996	1995	1996	1995
Existencias	161.682	-	-	693.264
Deudores-	-	313.780	428.997	-
Acreeedores	-	210.597	2.337.143	-
Inversiones Financieras Temporales	80.427	-	-	3.254.660
Tesoreria	-	-	41.096	158.232
Provisión Operaciones Tráfico	15.454	-	-	7.451
Ajustes por Periodificación	10.977	7.755	-	-
	268.540	532.132	2.807.236	4.113.607
Variación del Capital Circulante	2.538.696	3.581.475		
Total	2.807.236	4.113.607	2.807.236	4.113.607

CUADRO DE FINANCIACION DE LOS EJERCICIOS 1996 Y 1995 - (METROVACESA)

	Miles de Pesetas		O R I G E N E S	Miles de Pesetas	
	Ejercicio 1996	Ejercicio 1995		Ejercicio 1996	Ejercicio 1995
APLICACIONES					
Gastos de Establecimiento y a distribuir en varios ejercicios	35.560	-	Procedentes de las Operaciones	5.227.167	4.873.018
Adquisición del Inmovilizado :			Deudas a Largo Plazo :	1.268.795	4.422.527
Inmovilizaciones Inmateriales	23.380	11.737	Enejenación de Inmovilizado :		
Inmovilizaciones Materiales	6.000.015	5.997.622	Inmovilizaciones Materiales	1.570.478	2.091.270
Inmovilizaciones Financieras :			Empresas del Grupo	340.574	267.742
Empresas del Grupo	2.330.544	4.492.131	Empresas Asociadas	81.517	122.085
Empresas Asociadas	97.836	1.718.255	Otras Inversiones Financieras	-	120.000
Otras Inversiones Financieras	46.163	51.319	Provisiones para Riesgos y gastos	68.247	-
Dividendos :					
A cuenta	1.236.041	1.191.095			
Complementario año anterior	1.280.989	1.191.094			
Prima de Junta	44.947	44.947			
Cancelación o traspaso a Corto de deuda a Largo :	-	615.451			
Provisiones para Riesgos y gastos	-	164.466			
TOTAL APLICACIONES	11.095.474	15.478.117	TOTAL ORIGENES	8.556.779	11.896.642
Aumento del Capital Circulante			Disminución del Capital Circulante	2.538.696	3.581.475
TOTAL	11.095.474	15.478.117	TOTAL	11.095.474	15.478.117

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

INFORME DE GESTION 1996

Presentación :

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

Actividad desarrollada en el ejercicio :

El beneficio bruto de Metrovacesa, S.A. asciende a 4.491 millones de pesetas, lo que supone un incremento del 7,9% respecto a la cifra del año anterior, si bien, tal como indicábamos en el informe del ejercicio 1995, la diversificación de negocio acometida en los últimos años se irá canalizando principalmente y cada vez más a través de sociedades filiales.

El beneficio neto, sin embargo, asciende a 3.366 millones de pesetas, frente a los 3.480 millones obtenidos en el ejercicio 1995. Esto se debe al cambio que ha supuesto la entrada en vigor de la Ley 43/95 de 27 de diciembre de 1995 en la contabilización del gasto por Impuesto sobre Sociedades de negocio acometida en los últimos años se irá canalizado principalmente y cada vez más a través de sociedades filiales.

Hasta el 1 de enero de 1996 el beneficio por la venta de inmovilizado estaba exento de tributación en el caso de reinversión. Desde esa fecha ya no se encuentra exento, sino que se pagará el impuesto de forma diferida a lo largo de la vida útil del bien en el que se reinvierta. En el caso de Metrovacesa la deuda con la Administración Tributaria deberá ser satisfecha por partes iguales en plazo no inferior a 50 años si los compromisos de reinversión se materializan en la adquisición de inmuebles para arrendamiento (excluido el suelo) como es habitual.

Este cambio, que no implica en este ejercicio salida efectiva de flujos de caja, sino tan solo una contabilización de gasto mayor, ha tenido un efecto respecto al ejercicio precedente de 662 millones de pesetas. De no haber cambiado el criterio, el crecimiento del beneficio neto estaría en el 15,7%.

El volumen de ingresos ha sido de 11.705 millones de pesetas incluyendo las ventas de inmuebles en explotación. De dicha cifra 5.825 millones, corresponden a ingresos por alquileres, lo que representa un incremento del 6,3% frente a los 5.480 millones obtenidos en 1995. Dichos ingresos recurrentes cubren el 209% de los gastos reales totales de la compañía.

A los efectos de mejorar la gestión del patrimonio en renta, se ha procedido a la venta de inmuebles que por su antigüedad o características técnicas mantenían índices de rentabilidad muy por debajo de la media. Los beneficios obtenidos por este capítulo ascendieron a 2.373 millones de pesetas. Asimismo, se han realizado inversiones en nuevos edificios y remodelación de antiguos para alquilar, básicamente en oficinas y viviendas, por importe de más de 3.000 millones de pesetas.

Metrovacesa en 1996 ha continuado el período de reorganización y cambios de estrategia comenzado durante el ejercicio anterior. Se ha seguido potenciando la promoción de una manera decidida en el ámbito de todo el territorio nacional. La reserva de suelo edificable al finalizar 1996 ascendía a más de 210.000 m², las ventas de nuevas promociones se han situado en 1.713 millones de pesetas, básicamente del edificio de Ecuador en Barcelona, respecto a los 562 millones de pesetas obtenidos durante el ejercicio 1995. Los compromisos firmes de ventas para las nuevas promociones que el grado de realización de las obras, no ha permitido su contabilización en el ejercicio, ascienden a 1.080 millones de pesetas.

En el capítulo de inversiones y aprovechamiento de oportunidades, Metrovacesa ha realizado inversiones que superan los 9.000 millones de pesetas, de ellas, aproximadamente el 27% destinadas al inmovilizado financiero como base para el desarrollo del negocio de promoción y diversificación en que está inmersa la sociedad.

Situación Financiera :

Metrovacesa mantiene una sólida y saneada posición financiera, donde el porcentaje de fondos propios asciende a un 79% del total pasivo y al 85% del activo fijo. El importe de los mismos a 31 de diciembre de 1996, se incremento hasta los 70.930 millones de pesetas. Las cifras de capital y reservas ascendieron a 11.237 y 57.246 millones de pesetas, respectivamente.

El inmovilizado, incluidos los gastos a distribuir en varios ejercicios, al finalizar el ejercicio de 1996, ascendía a 83.404 millones de pesetas, lo que supone un incremento neto de 5.640 millones respecto al cierre del ejercicio precedente.

Evolución previsible :

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

Otra información :

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

Los miembros del Consejo de Administración firmaron las Cuentas Anuales de Metrovacesa, referidas al 31 de diciembre de 1996, el día 13 de Marzo de 1997, no habiéndose producido ningún hecho relevante digno de mención entre ambas fechas.

Al cierre del ejercicio de 1996, Metrovacesa no tenía acciones propias en cartera.

Pza. Carlos Trias Bertrán, 7, 6º Pl.
28020 Madrid
Tel.: 597 43 36



METROVACESA

C.N.M.V.
Paseo de la Castellana, 19
28046 - Madrid

COMISION NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES
- 2 ABR. 1997
REGISTRO DE ENTRADA
Nº 1997..... <i>11934</i>

Madrid, 2 de Abril de 1997

ASUNTO: COMUNICACION DE HECHOS RELEVANTES: FE DE ERRORES

Muy Sres. Nuestros:

Adjunto les enviamos la página número 17, de las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo Metrovacesa correspondientes al ejercicio de 1996, así como la página número 13, de las Cuentas Anuales de la Sociedad Dominante (Metrovacesa, S.A.) referidas al mismo ejercicio.

Les rogamos sustituyan dichas hojas por las páginas que con la misma numeración estaban incluidas en la documentación preparada para la Junta General de Accionistas, que se les remitió en nuestra anterior Comunicación de Hechos Relevantes del pasado día 21 de marzo de 1997, ya que por error anteriormente se incluyeron las dos páginas citadas que no se correspondían con la versión definitiva.

Lamentamos las molestias que este error les haya podido ocasionar.

Sin otro particular, les saludamos atentamente.

INMOBILIARIA METROPOLITANA VASCO CENTRAL, S.A.

p.p.:

Benito Vivo