

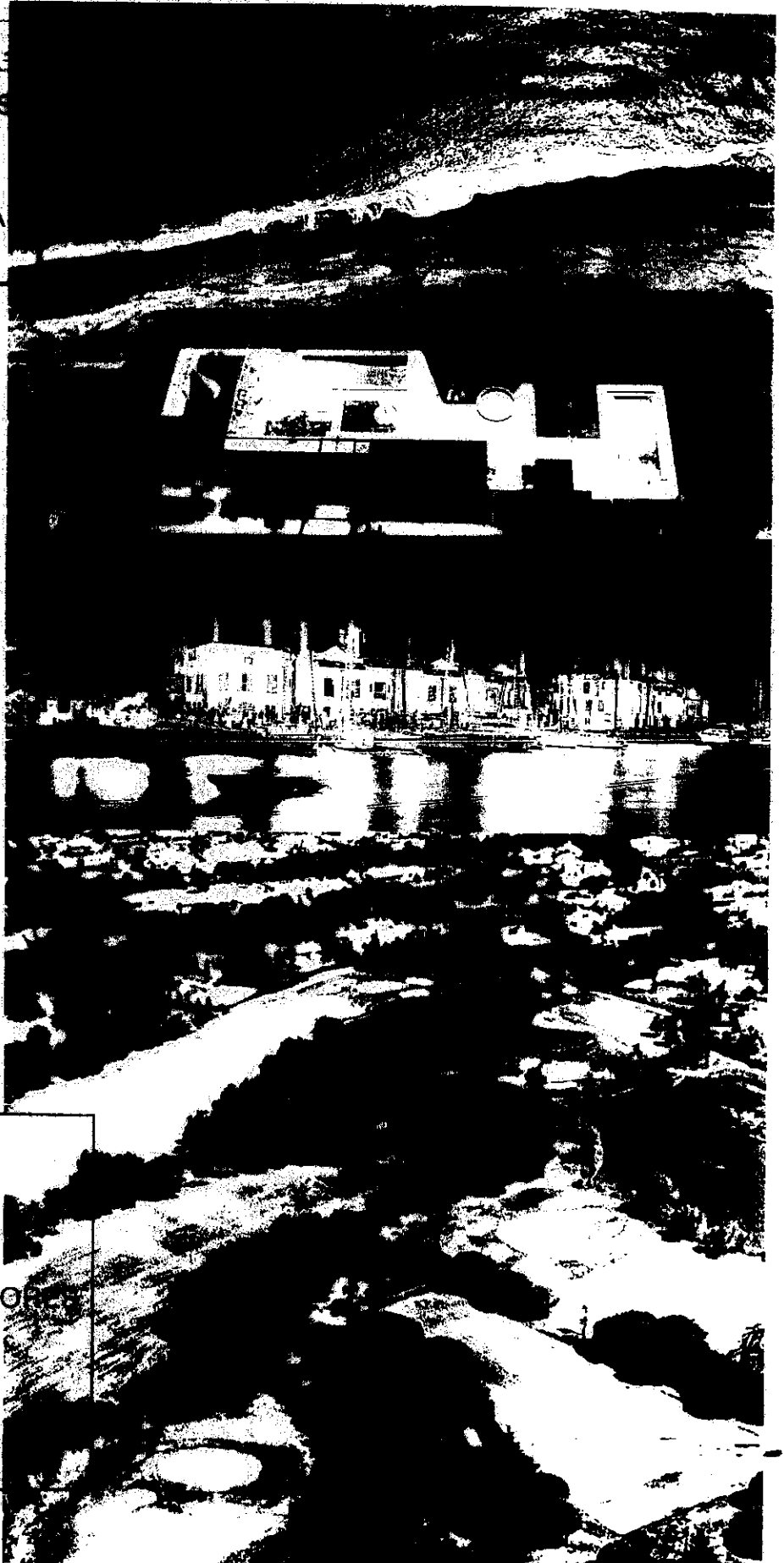
# INFORME ANUAL 1996

Registro de Emisores  
4993

COMISION NACIONAL DE  
MERCADO DE VALORES

- 8 MAYO 1997

REGISTRO DE ENTRADA  
Nº 1997 18369



ANOTACIONES REGISTRO EMISOR

- Fotocopia Informe Anual

## ÍNDICE

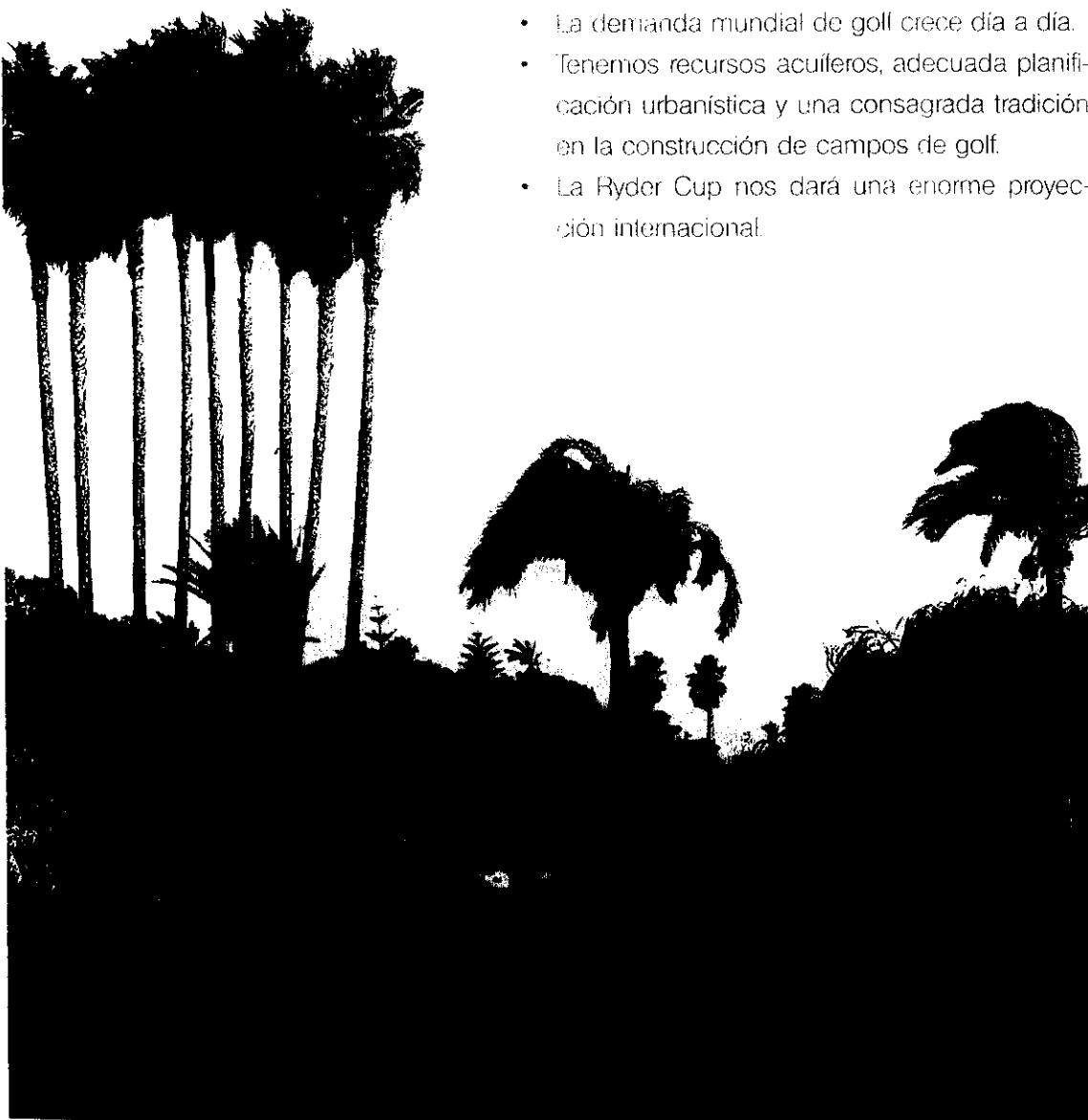
	<u>PÁGINA</u>
I. Presentación.....	4
II. Evolución de las cifras más significativas de Sotogrande .....	6
III. Actividades, productos y mercados .....	7
IV. Descripción del patrimonio inmobiliario .....	16
V. Acciones y accionistas.....	19
VI. Consejo de Administración y equipo de dirección .....	20
VII. Cuentas anuales e informe de gestión .....	21
1. Balances de situación.....	22
2. Cuentas de pérdidas y ganancias.....	24
3. Memoria .....	26
4. Informe de gestión .....	45
5. Informe de auditoría .....	47
VIII. Propuesta de acuerdos.....	50

## I. PRESENTACIÓN

El ejercicio 1996 ha sido para Sotogrande, SA. un año de consolidación y, al mismo tiempo, de transición. Consolidación de nuestra actividad inmobiliaria en las dos promociones que actualmente estamos desarrollando: apartamentos en La Marina y casas unifamiliares o parcelas en Sotogrande Alto. Transición hacia el lanzamiento y desarrollo de servicios turísticos en torno al golf, capaces de generar sinergias en el conjunto de nuestro negocio.

Nuestras ventajas competitivas para desarrollar un turismo del golf son extraordinarias:

- La demanda mundial de golf crece día a día.
- Tenemos recursos acuíferos, adecuada planificación urbanística y una consagrada tradición en la construcción de campos de golf.
- La Ryder Cup nos dará una enorme proyección internacional.



Como complemento a los actuales campos de socios de Sotogrande, nos proponemos desarrollar una actividad de golf puramente comercial. La construcción del nuevo campo "Sotogrande Alto" se encuentra al cierre del ejercicio en un grado de avance del 40% y su presentación dentro del mundo del golf está prevista para septiembre de 1997 coincidiendo con la celebración de la Ryder Cup en Sotogrande.

En paralelo con el crecimiento del golf comercial, Sotogrande se propone desarrollar una infraestructura de acogida. El primer paso será la construcción de un hotel de 150 habitaciones dentro del nuevo campo de golf.

Esta nueva estrategia implica un desplazamiento del enfoque de nuestra actividad, desde la puramente inmobiliaria hacia el sector de servicios turísticos. Con ello equilibraremos nuestro cíclico negocio inmobiliario con la obtención de ingresos recurrentes.

El incremento del flujo de visitantes permitirá incrementar las ventas fuera de los tradicionales períodos de vacaciones. Nuestros esfuerzos de marketing, que actualmente se dispersan en diversos mercados europeos, podrán concentrarse en el propio Sotogrande, con una importante reducción de su coste.

Por otra parte, la construcción de los nuevos campos de golf revalorizará considerablemente nuestras reservas de suelo.

Y el conjunto de todos estos factores aumentará la velocidad de desarrollo de nuestro proyecto, transformando su naturaleza para darle vocación de continuidad.

## II. EVOLUCIÓN DE LAS CIFRAS MÁS SIGNIFICATIVAS DE SOTOGRADE, S.A.

(millones de pesetas)

	1996	1995	1994	1993	1992
Capital Social	3.097	3.097	3.097	2.477	2.285
Fondos Propios	7.319	7.308	7.425	5.602	5.755
Endeudamiento	1.585	313	209	1.842	1.934
Fondo Maniobra	7.018	6.932	6.625	5.217	6.471
Total Activo	10.302	10.379	8.984	8.317	8.618
Ventas	1.555	2.989	913	951	497
Resultados	11	233	(35)	(475)	(559)



SOTOGRADE

### III. ACTIVIDADES, PRODUCTOS Y MERCADOS

Sotogrande, SA es una Sociedad constituida en 1962, que tiene por objeto el desarrollo de la prestigiosa urbanización de Sotogrande, con una superficie de 1.800 hectáreas, situada en la Costa Sur Mediterránea, entre Marbella y Gibraltar.

Esta urbanización se encuentra desarrollada en un 60% y cuenta, entre sus principales atractivos, con tres Campos de Golf y uno más en construcción, un Puerto Deportivo, Campos de Polo, dos Clubes de Playa y otras instalaciones deportivas.

#### **A.- ACTIVIDADES Y PRODUCTOS**

Los apartados siguientes de este capítulo describen en detalle las actividades y productos más significativos tanto de Sotogrande, SA como de su antigua filial Puerto Sotogrande, SA fusionada con la matriz en 1995.

##### **■ 1. Venta de parcelas**

Históricamente, la actividad esencial de Sotogrande, SA consistía en la urbanización y posterior venta de los terrenos propiedad de la Sociedad. Dicha venta se realizaba de dos modos diferentes:

- En parcelas para la construcción de viviendas unifamiliares a particulares.
- En superficies para la construcción de conjuntos de viviendas a promotores que posteriormente vendían el producto final.

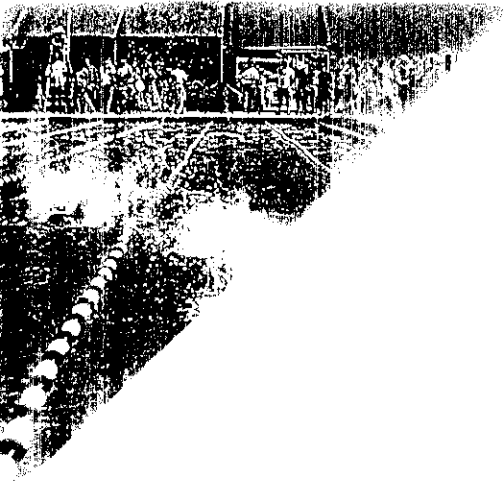
La venta de parcelas fue la más afectada por la crisis iniciada a finales de 1989, lo que, unido a otras consideraciones, hizo modificar la estrategia de promoción de nuestra Sociedad respecto a la venta de terrenos.

##### **■ 2. Promoción y venta de casas**

A finales de 1992, y teniendo en cuenta la fuerte disminución de la demanda de parcelas, Sotogrande, SA decidió iniciar la actividad de promoción de casas, considerando que de esta forma se podría abrir un nuevo mercado. Se tuvo en cuenta que, para muchos clientes potenciales, comprar y construir era un proceso complejo por la dedicación de tiempo, la distancia desde su residencia habitual y la inseguridad respecto al coste final.

Por otra parte, la construcción de casas por Sotogrande, SA permitía un control efectivo sobre la calidad del producto y el aspecto general del conjunto, lo que redundaría en el mantenimiento del prestigio de nuestra urbanización.

Actualmente se practica esta fórmula en los Sectores 65 y 66, que fueron urbanizados en 1988. Tratando de adaptar el ritmo de inversión al ritmo de venta, se ofrece a los clientes la posibilidad de elegir la parcela y el modelo de casa que le conviene. No obstante, la Sociedad mantiene un stock razonable de casas construidas para atender a la demanda de la clientela que prefiere el producto terminado.



ventas de casas y en los últimos años, ha sido la siguiente:

	1992	1993	1994	1995	1996
	1	9	14	15	12
	152	1554	3.052	2.697	2516
	31833	332860	607.113	678.598	646273

crisis inmobiliaria padecida, la fórmula se ha mostrado eficaz para consolidar nuevas zonas que en 1993 estaban totalmente despobladas cuentan en la actualidad con más de 70 unidades o terminadas.

En 1996, la Sociedad ha vuelto a vender parcelas sin edificar dentro de esta zona, al considerarse la consolidación de este núcleo urbano está conseguida. Cabe destacar que la construcción del nuevo núcleo de terrenos adyacentes a esta zona mejora sensiblemente el entorno de la misma, lo que sin duda contribuirá positivamente en las ventas de esta promoción.



SODGRANDE



### ■ 3. Construcción de Apartamentos

La actividad de la filial Puerto Sotogrande, S.A. se centró, desde su creación en 1978, en la construcción y venta de apartamentos. En total se construyeron diez edificios en primera línea de playa con un total de 400 unidades que significaron ventas por valor de 7000 millones de pesetas. Bajo este mismo epígrafe de actividad promotora deben ser incluidos los desarrollos del "Puerto Deportivo" y "Marina Sotogrande", que por sus características especiales tratamos separadamente.

### ■ 4. Puerto Deportivo

El Consejo de Ministros celebrado el 23 de julio de 1982 acordó otorgar a Puerto Sotogrande, S.A. la concesión administrativa que autoriza la construcción y explotación de un Puerto Deportivo de 550 atraques dotado de instalaciones de torre de control, talleres, varadero y cinco edificios de apartamentos con zonas comerciales en planta baja.

Por tratarse de un terreno ganado al mar, el promotor no tiene la propiedad del mismo sino solamente la concesión por un período de 75 años. En consecuencia, los clientes no adquieren una propiedad sino solamente el derecho de uso por el plazo de vigencia de la concesión. En un mercado como el español, menos habituado que el británico a esta forma de titularidad, la concesión constituía una dificultad para su venta.

En total se construyeron 296 apartamentos, con superficies entre 32 y 302 m<sup>2</sup> y una superficie comercial de 7.158 m<sup>2</sup>. El volumen de venta global en pesetas corrientes ha sido del orden de 7.700 millones de pesetas.

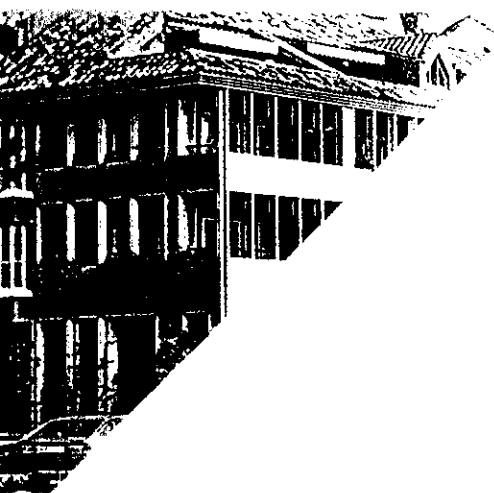
A finales de 1992, la Sociedad optó por liquidar las existencias del Puerto Deportivo porque se consideraba que serían de difícil venta una vez iniciado el proyecto de La Marina Interior. Por ello se decidió una rebaja en los precios del orden de un 40%, lo que permitió vender el stock rápidamente.

La evolución de los ingresos de esta promoción en los últimos años ha sido la siguiente (en millones de pesetas):

	1992	1993	1994	1995	1996
<b>APARTAMENTOS</b>					
Nº de unidades	3	31	5	4	
Metros cuadrados	477	3.698	935	835	
Miles de pesetas	60.733	425.484	121.142	103.750	
<b>ATRAQUES</b>					
Nº de unidades	2	5	1	4	2
Metros cuadrados	131	438	68	218	334
Miles de pesetas	6.555	21.531	3.291	15.227	17.309
<b>LOCALES COMERCIALES</b>					
Nº de unidades	-	-	2	1	4
Metros cuadrados	-	-	234	40	364
Miles de pesetas	-	-	28.668	6.250	51.308
<b>TOTAL</b>	<b>67.288</b>	<b>447.015</b>	<b>153.101</b>	<b>126.329</b>	<b>68.617</b>

Actualmente quedan por vender 2 apartamentos, 15 atraques y 18 locales comerciales (5 de éstos están alquilados).





## ■ 5. Marina Interior

Es el proyecto inmobiliario más ambicioso y reciente de la Sociedad. Consiste en la construcción de una Marina en terrenos colindantes con el Puerto Deportivo.

El atractivo comercial es el concepto "casa-jardín-barco". Se ofrece la casa o el apartamento con jardín o terraza frente al atraque en una pequeña ciudad lacustre construida sobre islas y riberas.

La promoción se está acometiendo por fases, de forma que se minimiza la inversión en infraestructuras. Por otra parte, el carácter lineal del proyecto lo hace especialmente idóneo para adaptar la construcción al ritmo de ventas. En el ejercicio 1996 hemos finalizado las obras de infraestructura de la 1ª Fase, que comenzaron en mayo de 1994 y que han supuesto una inversión de 775 millones. Con esta infraestructura se ponen en disposición de ser construidas un total de 8 islas y riberas que suponen 39.280 metros cuadrados edificables.

En septiembre de 1996, la Sociedad terminó la construcción del 3er. edificio de La Marina de Sotogrande con lo que la superficie construida asciende a un total aproximado de 11.800 metros cuadrados. De los 3 edificios terminados se encuentra vendido un 80% de los dos primeros (Ribera del Arquero y del Candil) y un 65% del tercero (Ribera del Arlequin).

El detalle de las ventas de La Marina es el siguiente:

Apartamentos	1995	1996
Nº Unidades	34	16
Metros Cuadrados	4.692	3.050
Miles de Pesetas	814.118	593.763
Miles de Pesetas/m <sup>2</sup>	174	195

Atraques	1995	1996
Nº Unidades	12	5
Metros Cuadrados	954	388
Miles de Pesetas	50.650	21.150
Miles de Pesetas/m <sup>2</sup>	53	55

## ■ 6. Otras Actividades

### *Suministro de agua*

Una de las actividades de Sotogrande, S.A. de enorme interés por su valor estratégico, es el suministro de agua en la Urbanización para cuyo fin cuenta con la siguiente infraestructura:

- Una concesión administrativa de extracción de 825 litros/segundo en el río Guadiaro.
- Ocho pozos que extraen agua de un acuífero con una capacidad estimada de 3,5 Hm<sup>3</sup>. De este acuífero se abastecen directamente los Campos de Golf de Sotogrande, Valderrama y La Cañada.
- Una red de distribución de 70 kms. y unos depósitos con 18.000 m<sup>3</sup> de capacidad.
- Conexión a la red municipal mediante una conducción de 800 mm. de agua tratada proveniente del embalse de Guadarranque



Asimismo, a medio plazo está prevista la construcción de una traida de agua bruta de 8 Hm<sup>3</sup> anuales que cruzará nuestra urbanización y de la que también podrán surtirse los Campos de Golf.

Los ingresos de los cinco últimos ejercicios por el concepto de venta de agua son los siguientes:

	1992	1993	1994	1995	1996
Miles de pesetas	96.866	86.797	102.086	102.581	101.447

#### **Campos de Golf**

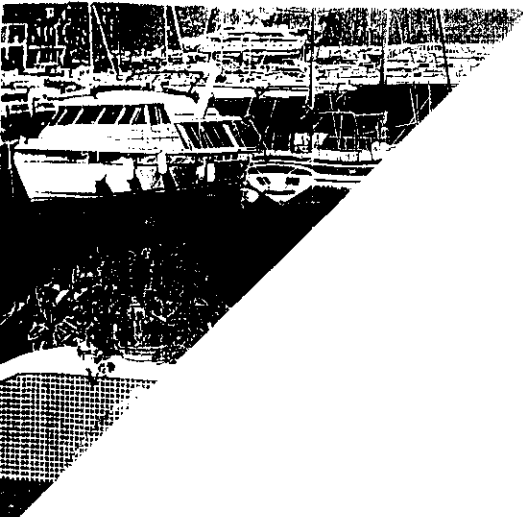
Dentro de la Urbanización Sotogrande se encuentran en la actualidad tres campos de golf. Sotogrande, de 18 hoyos, Valderrama, de 18 hoyos y La Cañada, de 9 hoyos, cuya ampliación a 15 hoyos ya está aprobada, además del campo Sotogrande Alto, actualmente en construcción.

Las instalaciones del campo de golf Sotogrande pertenecen a una sociedad denominada Sotodep, S.A. de la que Sotogrande, S.A. es propietaria del 25,80% de las acciones. El campo de golf de Valderrama fue vendido en 1986, y La Cañada se construyó sobre unos terrenos cedidos al Ayuntamiento por Sotogrande, S.A.

La venta de acciones del golf realizada en los últimos ejercicios se detalla a continuación:

	1992	1993	1994	1995	1996
Nº de acciones	68	12	28	26	47
Miles de pesetas	58.000	8.400	28.200	20.765	38.800
Pº medio de venta (miles de ptas)	853	700	1.007	799	826





La Sociedad ha comenzado la construcción del nuevo campo de golf de carácter comercial "Sotogrande Alto" de 18 hoyos en el Sector 52/53 cuya terminación está prevista coincidiendo con la Ryder Cup en 1997. Se ha previsto, asimismo, la posibilidad de, en una segunda fase, ampliar el campo hasta 27 hoyos.

Por otra parte, el campo de golf de La Cañada, de carácter público y situado en Guadiaro, que en la actualidad tiene 9 hoyos, será ampliado a 18, sobre terrenos cedidos por Sotogrande, S.A. en el marco del Convenio Urbanístico firmado con el Ayuntamiento de San Roque el día 17 de mayo de 1995.

#### *Clubes de Playa*

La Urbanización Sotogrande cuenta con dos clubes de playa, "El Octógono" y "El Cucurucho". Las instalaciones de "El Octógono" pertenecen a una sociedad denominada Sodetensa, S.A. en la que Sotogrande, S.A. es propietaria del 42,60% de las acciones. Las instalaciones de "El Cucurucho" pertenecen a una sociedad denominada Club Deportivo Sotogrande, S.A. propiedad de Sotogrande, S.A. en un 92,51%.

La venta de acciones de Sodetensa, S.A. o del Club Deportivo Sotogrande, S.A. realizada en los últimos años se detalla a continuación:

	1992	1993	1994	1995	1996
Nº de acciones	52	59	52	47	115
Miles de pesetas	9200	17600	15500	13.744	28.671
Pº medio de venta (miles de ptas.)	177	298	298	292	249



**SOTOGRADE**



### ***Alquileres y Mantenimiento.***

Se ha creado un nuevo departamento de alquileres y mantenimiento cuyos objetivos son el complemento de nuestros servicios a los clientes, la promoción de las visitas turísticas a Sotogrande y el contacto y seguimiento directo de la evolución del mercado.

## **B.- EL MERCADO DE SOTOGRANDE**

### **■ 1. Introducción**

Aunque Sotogrande no se encuentra administrativamente integrado en la provincia de Málaga y el nivel de calidad de su producto le diferencia cualitativamente del producto típico de la Costa del Sol, hay que admitir que el análisis de la evolución de dicho mercado es una obligada referencia para establecer nuestro posicionamiento comercial.

La línea de Costa que se extiende desde Málaga a Tarifa, lugar de tránsito del Mediterráneo al Atlántico, se comporta como un único mercado inmobiliario turístico, sobre el que se superponen los mercados de primera residencia generados por los núcleos urbanos de servicios tales como Málaga, Marbella, Algeciras y otras localidades de menor importancia.

Las excelentes condiciones climáticas de esta Costa propiciaron un espectacular crecimiento turístico a lo largo de los últimos treinta años. Desde el aeropuerto de Málaga, la urbanización se desarrolló en dirección suroeste, sobre la base de una fuerte demanda británica seguida por la demanda generada por el mercado español.

La dura crisis inmobiliaria turística producida a finales de 1989 se inicia por la incidencia que la situación de la economía británica tuvo en la Costa del Sol. Posteriormente, este efecto fue amplificado por la subsiguiente crisis y recesión económica que sufrió España a partir de 1992.

El período 90-93 significó un duro correctivo al sector que, ante la inexistente demanda, se vio obligado a reducir precios para dar salida a los abultados stocks en venta. La reducción media de precios superó el 40%, con precios de mercado inferiores, en ocasiones, a los préstamos con garantía hipotecaria que gravaban los inmuebles.

### **■ 2. Situación Actual**

Desde la segunda mitad del año 93, el mercado inmobiliario de la Costa se ha mostrado algo más activo. Una vez descontados los precios de forma drástica, se realizaron operaciones que redujeron el número de apartamentos en venta en las promociones inmobiliarias de más calidad. En 1994 continuó la mejora de la situación para los productos de la gama alta. Durante el año 1995, el mercado nacional, que representa en la actualidad más del 50% del total, volvió a dar muestras de evidente debilidad, truncando las expectativas creadas en el año anterior. En 1996, los mercados nacional y alemán se han resentido de las políticas restrictivas llevadas a cabo por los gobiernos comunitarios en el segundo semestre del ejercicio 1996 que han afectado negativamente y de forma generalizada al mercado de segunda residencia.

De un análisis de la distribución de la cifra de negocios de 1996 respecto del ejercicio 1995, excluyendo las cifras de venta de la promoción Playa en Sotogrande (por ser ésta una operación especial de producto de reventa en unas condiciones excepcionales), se desprende una disminución del 18%. No obstante la Sociedad ha conseguido paliar parcialmente esta disminución de la cifra de negocio con una mejora de los márgenes que han pasado de un 27% en 1995 a un 36% en el ejercicio 1996.

### ■ 3. Posicionamiento de Sotogrande en el Mercado de La Costa del Sol

El mercado turístico lineal descrito funciona de forma cada vez más integrada. A medida que la comunicación se facilita por la construcción de la autovía N-340, que está conformando un área metropolitana única, se facilitan desplazamientos y oferta de servicios y se relativiza la localización residencial al mejorar la accesibilidad a los destinos de trabajo y ocio.

En este marco, se incrementa la ventaja diferencial de las áreas residenciales de mayor calidad ambiental, mejor conservación del medio natural, mayor grado de seguridad y más prestigio social.

Tomando la Costa del Sol en su conjunto, destacan Marbella y Sotogrande como las áreas residenciales de más calidad. En realidad, son dos mercados que están compitiendo de forma cada vez más evidente. En esta competencia, las ventajas de Marbella residen en el hecho de constituir un centro de servicios y de ocio plenamente consolidado. Por el contrario, Sotogrande, que se encuentra en una zona frontera del desarrollo turístico donde la ola de crecimiento no ha alcanzado su cota máxima, tiene la ventaja de poder ofrecer un medio natural mejor conservado. Por otra parte, el tamaño de la urbanización le permite una planificación bien estructurada y sus recursos acuíferos le dan una ventaja adicional.

### ■ 4. Ventas por Nacionalidades

La evolución de las ventas de gestión y el origen de las peticiones de información durante los últimos años ha sido la siguiente:

Ventas por nacionalidades				
	1993	1994	1995	1996
Espanoles	34	38	58	14
Ingleses	7	15	11	8
Alemanes	2	19	11	9
Otras	2	10	12	7
<b>TOTAL</b>	<b>45</b>	<b>82</b>	<b>92</b>	<b>38</b>



**SOTOGRADE**



Solicitudes de información por nacionalidades

	1993	1994	1995	1996
Españoles	390	769	510	442
Ingleses	308	757	558	668
Alemanes	14	52	595	617
Otras	34	76	52	94
<b>TOTAL</b>	<b>746</b>	<b>1.654</b>	<b>1.715</b>	<b>1.821</b>

La crisis iniciada a finales de 1989, que tuvo su origen en el repliegue de la demanda británica, significó un cambio profundo en la composición por origen de nuestras ventas. El mercado nacional pasó a significar el 50% de nuestra demanda ocupando la posición tradicional del mercado británico. Cabe preguntarse si esta reestructuración se ha producido como consecuencia de la debilidad de la demanda británica o responde a un cambio estructural producido en el mercado español. Nos inclinamos a pensar que, si bien la primera causa tiene su importancia, la mejora en las comunicaciones por carretera entre Madrid y Sotogrande juega un papel cada vez más decisivo, acercando nuestro producto al área urbana de mayor poder adquisitivo.

También la mejora en las comunicaciones, en este caso la construcción de la autovía que une Sotogrande con Algeciras y el Campo de Gibraltar, supondrá la consolidación de la demanda de residencia permanente en Sotogrande, que se convierte en la zona más prestigiada de una población que ronda los 200.000 habitantes.

Desde 1993, la tendencia decreciente de la demanda británica se invirtió como consecuencia de las mejores perspectivas económicas.

En la actualidad mantenemos nuestra actividad publicitaria en Gran Bretaña. La buena imagen de Sotogrande en el Reino Unido y la facilidad de las comunicaciones con Gibraltar y Málaga son factores que hacen de este mercado uno de nuestros objetivos comerciales más importantes.

El tercer mercado en Sotogrande por orden de importancia es el alemán. El potencial de la economía alemana, su población y nivel de renta son factores que nos hacen ser optimistas sobre el interés de este mercado. En efecto, la evolución de nuestras ventas de casas nos ha confirmado las expectativas. La reacción de nuestros clientes y visitantes alemanes hacia nuestras casas y apartamentos de la Marina es muy favorable. Son productos que sintonizan muy bien con el gusto de este mercado, que busca calidad y que es muy receptivo a la buena conservación del entorno natural.

En cuanto a la forma de comercializar nuestra oferta en ciudades tan alejadas como Madrid, Londres o Hamburgo, nuestra Sociedad, después de diversas experiencias con agentes comerciales implantados en los diferentes mercados, ha optado por una fórmula de comercialización directa, contactando telefónicamente con nuestros clientes y sistematizando el seguimiento y la organización de visitas a nuestra urbanización.

## IV. DESCRIPCIÓN

A continuación presentamos los elementos más significativos que integran las existencias y el inmovilizado de la Sociedad. El cuadro muestra y compara los valores contables y los resultados de la valoración de Richard & Ellis realizada en diciembre de 1993 y actualizada en marzo de 1996.

La valoración de 1993 se realizó atendiendo al aprovechamiento urbanístico del Plan General vigente. Por el contrario, la valoración de 1996 se ha realizado en base al Convenio Urbanístico de mayo de 1995 que introduce las siguientes novedades:

### **SECTOR 50**

- El plan actual tiene una densidad media de 16 viv./Ha. lo que da origen a un desarrollo urbano sobre la base de viviendas adosadas. El Convenio reduce la edificabilidad y propone un desarrollo de vivienda unifamiliar y productos inmobiliarios más en sintonía con la demanda de calidad tradicional en Sotogrande. Esta reducción de densidad acortará sensiblemente el plazo de desarrollo del proyecto, lo que incide en la valoración de forma favorable.
- Como parte de la negociación con el Ayuntamiento, la Sociedad cederá los terrenos necesarios para ampliar el Golf de La Cañada a 18 hoyos, creando nuevas zonas urbanas de ampliación de Pueblo Nuevo con un desarrollo de densidad media y vistas a dicho Campo de Golf.
- En este sector, Dave Thomas ha diseñado un Campo de golf de 36 hoyos, en forma de trébol. Se tratará de un campo comercial y será clave en nuestra estrategia de desarrollo.

### **SECTORES 52-53 : SOTOGRANDE ALTO**

- La Sociedad considera que estas áreas, cuya urbanización estaba prevista con posterioridad al Sector 50, deben ser urbanizadas antes que dicho Sector 50. Ello facilitará el lanzamiento comercial y reducirá los costes de urbanización. La promoción se realizará sobre las bases de vivienda unifamiliar en línea con lo que actualmente se promueve en los sectores 65 y 66.
- Dave Thomas ha diseñado un Campo de Golf de 18 hoyos ampliable a 27, que potenciará las ventas de los sectores 65 y 66 y de los futuros 52 y 53.
- Hay prevista una zona hotelera contigua a la Casa Club.
- El nombre comercial elegido tanto para la zona como para el campo de golf es el de "Sotogrande Alto" que integra el concepto de nuestra marca con referencias a una situación dominante con vistas a un atractivo paisaje.



**SOTOGRADE**

N.º Zona	Descripción	Valor Contable (M. Ptas.)	R. & Ellis (M. Ptas.) Dic. 1993	R. & Ellis (M. Ptas.) Marzo 1996
1 El Cucurucho	<p>Sobre estos terrenos de una superficie total de 84.617m<sup>2</sup> está construido el Club de Playa "El Cucurucho", con una superficie construida de 2.260m<sup>2</sup>, más terrazas y aparcamientos. El Club ofrece, como primer atractivo, sus amplias zonas de césped frente a la playa y cuenta además con 3 piscinas, 4 pistas de frontón, 2 pistas de tenis, cancha de baloncesto, pista de patinaje, etc...</p> <p>Actualmente se están construyendo 2 pistas de tenis y 8 de <i>paddle</i> nuevas.</p>	212	151	160
2 Sector 26	En este sector está comprendida una isla de 17.590m <sup>2</sup> , calificada de paraje natural, que no tiene valor económico.	12	-	-
3 La Isla	Se trata de una isla de 153.328m <sup>2</sup> clasificada como paraje natural de suelo especialmente protegido no urbanizable. La Sociedad tiene planteada una reclamación de cantidad a la Junta de Andalucía por incumplimiento de los convenios pactados con el Ayuntamiento, en los cuales esta isla era objeto de aprovechamiento urbanístico.	5	-	-
4 Cortijo Paniagua	En el denominado Cortijo de Paniagua, estaban las antiguas oficinas de Sotogrande y actualmente está parcialmente ocupado por el Colegio Internacional. Tiene una superficie total de 35.000m <sup>2</sup> y una edificabilidad de 36.548m <sup>2</sup> para usos cívico-comerciales. En el Convenio con el Ayuntamiento se admite el uso residencial para este suelo, lo que lo hace más atractivo y apto para promover.	96	527	655
5 Sector 40	Suelo urbano con una superficie de 141.804m <sup>2</sup> y uso hotelero o residencial con una edificabilidad de 74.810m <sup>2</sup> .	43	1.122	1.345



N.º Zona	Descripción	Valor Contable (M. Pts)	R. & ENIs (M. Pts) Dic. 1993	R. & ENIs (M. Pts) Marzo 1996
6 Sector 50	Tiene una superficie de 4.876.000m <sup>2</sup> de superficie clasificada como suelo urbanizable programado. La edificabilidad total es de 1.062.347m <sup>2</sup> de uso residencial y podrían llegar a construirse 6.789 viviendas. El nuevo Convenio prevé la construcción de un campo de golf de 36 hoyos y desarrollos urbanos de baja y media densidad.	1.523	12.660	10.725
7 Frente de Valderrama	Área de 209.455m <sup>2</sup> de suelo urbano frente al Club de Golf Valderrama y las Casas Cortijo. apto para construir 243 viviendas.	88	560	1.600
8 Sector 52/53	Este sector tiene un área de 2.222.280m <sup>2</sup> de superficie. El nuevo Convenio prevé la construcción de un campo de golf de 27 hoyos y desarrollos urbanos de baja y media densidad con una edificabilidad de 291.200m <sup>2</sup> y un número máximo de 946 viviendas.	868	2.127	6.000
9 Sector 66/65	Suelo urbanizado con una superficie de 1.213.250m <sup>2</sup> que se desarrolla en parcelas en torno a los 1.300m <sup>2</sup> de media y que está siendo promovido por la Sociedad mediante la venta de viviendas terminadas o la venta de parcelas.	859	3.503	3.165
10 Pto. Deportivo	Comprende los apartamentos y locales en existencia del Puerto Deportivo. Totalizan 2.067m <sup>2</sup> de locales, 15 Uds. de atraques y varios trasteros y garajes.	369	453	597
11 Marina	Sobre una superficie de 377.338m <sup>2</sup> se tienen los permisos administrativos necesarios para construir la denominada Marina que comenzó en 1994. Su edificabilidad máxima es de 210.000m <sup>2</sup> que permitirán la construcción de 1.400 casas o apartamentos, frente a las líneas de atraques desarrollando el concepto comercial Casa/Jardín/Barco.	4.133	5.835	5.979
12 Torrelaguna del Sur	Tiene una superficie de 37.513m <sup>2</sup> sin aprovechamiento urbanístico.	-	-	110
<b>TOTAL</b>		<b>8.208</b>	<b>26.938</b>	<b>30.336</b>

## 7. ACCIONES

A 31 de diciembre de 1996, el capital social de Sotogrande, S.A. asciende a 3.097.121.800 pesetas, dividido en 30.971.218 acciones, de 100 pesetas nominales cada una, numeradas correlativamente del 1 al 30.971.218, ambos inclusive, serie única y está totalmente suscrito y desembolsado. Todas las acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos y se encuentran admitidas a cotización en el Mercado Continuo de la Bolsa.

Durante 1996 se negociaron en Bolsa un total de 28.597.169 acciones, lo que representa una media diaria de 113.032 acciones con una frecuencia de cotización del 100%.

Corporación Financiera Reunida, S.A. (COFIR), principal accionista de Sotogrande, S.A. mantenía, al cierre del ejercicio, una participación accionarial en la Sociedad del 43,89%, participación que, a la fecha de elaboración del presente Informe Anual, se ha reducido hasta el 39,93%.

A 10 de abril de 1997, la Sociedad no tiene constancia de la existencia de otros accionistas con participación superior al 5%.

A 31 de diciembre de 1996, la Sociedad poseía 50.000 acciones propias en cartera, que representaban un 0,16% de su capital social.

Principales datos bursátiles en los últimos años:

	1996	1995	1994	1993	1992
Número de acciones de la Sociedad	30.971.218	30.971.218	30.971.218	24.776.975	22.853.611
Valor nominal	100	100	100	100	100
Títulos negociados en el año	28.597.169	45.452.284	44.091.961	21.000.735	21.841.832
Media diaria de títulos cotizados	113.032	182.539	175.665	83.668	87.367
Frecuencia de cotización	100,00%	100,00%	100,00%	99,60%	100,00%
Cambio máximo del año	320	372	536	339	420
Cambio mínimo del año	194	220	275	178	152
Cambio medio ponderado del año	274	309	417	276	277
Participación COFIR al cierre	43,89%	43,89%	43,80%	42,07%	42,50%



## VI. CONSEJO DE


El Consejo de Administración está constituido de la forma siguiente:

- Presidente:** D. Manuel Herrando y Prat de la Riba
- Vocales:**
- D. Gabriele Burgio
  - D. Jesús Ignacio Aranguren González-Tarrio
  - D. George S. Moore
  - D. Pedro Olabarria Delclaux
  - D. Roberto Chollet Ibarra (en representación de Grupo Financiero de Intermediación y Estudios, SA)

**Secretario no Consejero:** D. José M<sup>º</sup> Más Millet

El equipo de Dirección de Sotogrande, SA es el siguiente:

- Director Técnico:** D. José Cano Infantes
- Directora Comercial:** Dña. Cándida Taylor
- Director Financiero:** D. Angel Antolín Cuesta
- Asesor Jurídico:** D. Luis de Pedro Alcaide



VII. CUENTAS ANUALES  
E  
INFORME DE GESTIÓN

1. Balances de Situación
2. Cuentas de Pérdidas y Ganancias
3. Memoria
4. Informe de Gestión
5. Informe de Auditoría

(en miles de pesetas)

ACTIVO		1996	1995
<b>INMOVILIZADO</b>			
Gastos de establecimiento	(nota 5)	40.185	64.034
Inmovilizaciones inmateriales netas	(nota 6)	4.970	4.018
Inmovilizaciones materiales netas	(nota 7)	669.937	130.312
Inmovilizaciones financieras	(nota 8)	686.813	627.397
Deudas de tráfico a largo plazo	(nota 10)	177.030	65.268
<b>TOTAL INMOVILIZADO</b>		<b>1.578.935</b>	<b>891.029</b>
<b>GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS</b>		<b>314</b>	<b>69.223</b>
<b>ACTIVO CIRCULANTE</b>			
Existencias	(nota 9)	8.136.320	8.117.509
Clientes	(nota 10)	436.860	983.248
Deudores empresas del grupo	(nota 14)	2.216	85.753
Deudores	(nota 10)	99.911	53.183
Administraciones públicas	(nota 15)	23.689	60.826
Inversiones financieras temporales		-	68.165
Acciones propias en cartera	(nota 11)	16.112	16.112
Tesorería		2.757	10.159
Ajustes por periodificación		4.691	23.975
<b>TOTAL ACTIVO CIRCULANTE</b>		<b>8.722.556</b>	<b>9.418.930</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>10.301.805</b>	<b>10.379.182</b>

Las notas 1 a 19 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 1996.

<b>PASIVO</b>		<b>1996</b>	<b>1995</b>
<b>FONDOS PROPIOS</b> (nota 11)			
Capital suscrito		3.097.121	3.097.121
Prima de emisión		3.112.372	3.112.372
Reservas		1.098.286	865.296
Pérdidas y ganancias		11.402	232.990
<b>TOTAL FONDOS PROPIOS</b>		<b>7.319.181</b>	<b>7.307.779</b>
<b>INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS</b>	(nota 12)	<b>55.653</b>	<b>22.344</b>
<b>ACREEDORES A LARGO PLAZO</b>			
Provisiones para riesgos y gastos		273.488	273.488
Deudas con entidades de crédito	(nota 13)	692.627	1.638
Impuestos diferidos	(nota 15)	191.760	194.569
Deudas con empresas asociadas	(nota 14)	61.563	89.756
Otros acreedores		3.303	3.099
<b>TOTAL PASIVO A LARGO PLAZO</b>		<b>1.222.741</b>	<b>562.550</b>
<b>ACREEDORES A CORTO PLAZO</b>			
Deudas con entidades de crédito	(nota 13)	893.438	311.352
Deudas con emp. del grupo y asociadas	(nota 14)	28.193	26.597
Acreedores comerciales		554.371	1.736.280
Administraciones públicas	(nota 15)	5.359	30.666
Otras deudas		12.271	19.735
Anticipos de clientes		-	70.411
Provisiones para operaciones de tráfico		210.598	291.468
<b>TOTAL PASIVO A CORTO PLAZO</b>		<b>1.704.230</b>	<b>2.486.509</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>10.301.805</b>	<b>10.379.182</b>

Rango:  
2,75m.  
aprox.

**2** **(en miles de pesetas)** **1996** **1995**

<b>GASTOS</b>		<b>1996</b>	<b>1995</b>
Aprovisionamientos		991.769	2.199.279
Gastos de personal	(nota 16)	62.299	61.433
Dotaciones para amortizaciones del inmovilizado		44.075	36.511
Variación de las provisiones de tráfico	(nota 16)	10.244	39.049
Otros gastos de explotación		445.709	500.516
<b>BENEFICIO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>118.727</b>	<b>306.729</b>
Gastos financieros y asimilados	(nota 13)	162.538	94.924
<b>RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS</b>		-	-
<b>BENEFICIO DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>		-	<b>232.608</b>
Gastos y pérdidas de otros ejercicios		4.298	4.247
P <sup>a</sup> enajenación de inmovilizado inmaterial material y cartera de control		-	-
P <sup>a</sup> operaciones con acciones y oblig. propias		-	-
Gastos extraordinarios		-	-
<b>RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS</b>		<b>10.328</b>	-
<b>BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>8.594</b>	<b>228.669</b>
Impuesto sobre sociedades	(nota 15)	(2.808)	(4.321)
<b>RESULTADOS DEL EJERCICIO (BENEFICIO)</b>		<b>11.402</b>	<b>232.990</b>

Las notas 1 a 19 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1996.

<b>INGRESOS</b>		<b>1996</b>	<b>1995</b>
Importe neto de la cifra de negocios	(nota 16)	1555.318	2.989.034
Otros ingresos de explotación			
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		117.505	58.929
Exceso de provisiones de riesgos y gastos			95.554
<b>PÉRDIDAS DE EXPLOTACIÓN</b>		-	-
Ingresos financieros y asimilados		42.077	20.803
<b>RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS</b>		<b>120.461</b>	<b>74.121</b>
<b>PÉRDIDAS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>		<b>1.734</b>	-
Beneficios operaciones acc. propias		-	191
Ingresos otros ejercicios		259	117
Ingresos extraordinarios		14.367	-
<b>RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS</b>		-	<b>3.939</b>
<b>PÉRDIDA ANTES DE IMPUESTOS</b>		-	-
<b>RESULTADOS DEL EJERCICIO (PÉRDIDA)</b>		-	-

Rango:  
22,5 m.  
aprox.



### 3. MISIONES

#### 1. ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD

Sotogrande, SA se constituyó el 19 de septiembre de 1962, figurando inscrita en el Registro Mercantil de Cádiz, libro de Sociedades, tomo 129, folio 138, hoja número 573, inscripción 2ª.

Según sus Estatutos Sociales, adaptados a la nueva Ley de Sociedades Anónimas mediante acuerdo de la Junta General de Accionistas de 26 de octubre de 1990 y posterior concreción mediante acuerdo de la Junta General de Accionistas de 27 de junio de 1994, Sotogrande, SA tiene por objeto social:

- 1.- la adquisición, urbanización, construcción, promoción, comercialización y explotación de fincas rústicas o urbanas y concesiones administrativas.
- 2.- la adquisición, administración y enajenación por cuenta propia de toda clase de títulos, derechos y valores mobiliarios, con exclusión de aquellas actividades para cuya realización se exija por la normativa vigente el cumplimiento de requisitos especiales que esta Sociedad no reúna.

Dichas actividades podrá desarrollarlas la Sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto mediante su participación en otras Sociedades de idéntico o análogo objeto social.

En la actualidad, la actividad de la Sociedad se centra en la urbanización y venta por parcelas de una finca sita en San Roque (Cádiz). A la fecha actual se ha vendido aproximadamente un 50% de la superficie total de la finca (16 millones de metros cuadrados), estimando los Administradores de la Sociedad que transcurrirá un período no inferior a quince años hasta completar la urbanización de la misma y los proyectos en curso de desarrollo.

La Sociedad ha desarrollado también diversas promociones de viviendas y construido un Puerto Deportivo a través de Puerto Sotogrande, SA, sociedad absorbida a efectos contables por Sotogrande, SA, con fecha 1 de enero de 1995. La Junta General Extraordinaria de Accionistas de Sotogrande, SA, celebrada el 24 de mayo de 1995 aprobó el proyecto de fusión entre Sotogrande, SA, Puerto Sotogrande, SA y Torrelaguna del Sur, SA, formulado por el Consejo de Administración celebrado el 10 de febrero de 1995 mediante absorción de las sociedades mencionadas por parte de Sotogrande, SA. Como consecuencia de esta fusión, con fecha 4 de julio de 1995 Puerto Sotogrande, SA y Torrelaguna del Sur SA quedaron disueltas sin liquidación, transfiriéndose a título universal todo su patrimonio a Sotogrande, SA (sociedad absorbente), subrogándose ésta en la totalidad de los derechos, obligaciones, responsabilidades y cargas de las sociedades absorbidas con dicha fecha, en la que se transfieren a la sociedad absorbente los balances de situación de las sociedades absorbidas.

Un detalle de las fases desarrolladas por Puerto Sotogrande, SA y que Sotogrande, SA sigue promoviendo es el siguiente:

##### ■ 1.1. Apartamentos Playa

Esta fase está constituida por diez edificios de apartamentos en primera línea de playa y una zona de uso deportivo. Actualmente se encuentra totalmente terminada y vendida.

##### ■ 1.2. Puerto Deportivo

La segunda fase la componen el Puerto Exterior de uso deportivo, con 550 atraques, dotado de instalaciones de torre de control, talleres, varadero y cinco edificios de apartamentos con zonas comerciales en su planta baja. Actualmente esta fase se encuentra totalmente terminada y vendida (cedido el derecho de uso) en un 95%, aproximadamente.

Con fecha 21 de marzo de 1986 se constituyó la Agrupación Temporal de Empresas "Puerto de Sotogrande, SA y Cubiertas y MZOV, SA Agrupación de Empresas, Ley 18/1982" con el fin de acometer la construcción del Puerto Deportivo, sus servicios e instalaciones, gestionar y promocionar la cesión de uso y arrendamiento de los locales, apar-

**SOTOGRADE**

lamentos y atraques, así como la prestación de los servicios de todo tipo que la explotación y funcionamiento del puerto exijan.

Con fecha 30 de abril de 1992, y una vez concluido el proyecto para el que se creó, se procedió a la disolución y liquidación de la Agrupación, acordando los socios distribuir en proporción a sus participaciones todos los activos y pasivos existentes, así como aquéllos no reconocidos en el momento de la disolución y que, eventualmente, pudieran surgir.

### ■ 1.3. Marina Interior

Es la última y más ambiciosa fase del proyecto. Consiste en la creación de una Marina formada por nueve islas y treinta y seis riberas sobre las que se edificarán aproximadamente 210.000 metros cuadrados, con sus correspondientes atraques.

Para el desarrollo de las fases 1.2. y 1.3., el Consejo de Ministros celebrado el 23 de julio de 1982 acordó otorgar a la Sociedad la correspondiente concesión administrativa que autorizaba la construcción y explotación de los servicios del Puerto Deportivo y de la Marina Interior, por un plazo de 75 años a partir del 6 de septiembre de 1982.

En Mayo de 1994 se inició la construcción y comercialización de los dos primeros edificios cuya entrega se realizó en agosto de 1995. En julio de 1995 se comenzó el tercer edificio, cuya entrega se ha realizado en septiembre de 1996.

La Dirección de la Sociedad estima que transcurrirá un periodo no inferior a 12 años hasta completar la totalidad del proyecto de la Marina Interior antes aludido.

## 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

### ■ 2.1. Imagen fiel

Las Cuentas Anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad presentándose, en general, de acuerdo con el Plan General de Contabilidad adaptado a las Empresas Inmobiliarias, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la misma. Las Cuentas Anuales del ejercicio 1996, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación. Las Cuentas Anuales del ejercicio 1995 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 24 de junio de 1996.

### ■ 2.2. Agrupación de partidas

Las cuentas de pérdidas y ganancias adjuntas incluyen determinadas agrupaciones de partidas según el siguiente detalle:

	Miles de pesetas	
	1996	1995
Consumo de terrenos y solares:		
Adiciones fusión	-	2.228.150
Variación de existencias de terrenos y solares	186.959	1.449.765
Existencias incorporadas al inmovilizado	(510.755)	-
Obras y servicios realizados por terceros	1.288.545	2.889.183
Consumo de otros aprovisionamientos	96.302	77.481
Dotaciones obras pendientes incurrir	136.488	190.383
	<b>1.197.539</b>	<b>6.834.962</b>
Incremento de existencias por promociones en curso y edificios construidos	(205.770)	(4.635.683)
<b>Aprovisionamiento según cuentas de pérdidas y ganancias adjuntas</b>	<b>991.769</b>	<b>2.199.279</b>

'Rango:  
1,30m.  
aprox.

Madera 4.

Miles de pesetas		
	1996	1995
Sueldos y salarios y asimilados	64.568	63.637
Cargas sociales	18.784	17.328
Trabajos efectuados por la empresa para el inmovilizado y existencias	(21.053)	(19.532)
<b>Gastos de personal según cuentas de pérdidas y ganancias adjuntas%</b>	<b>62.299</b>	<b>61.433</b>

Miles de pesetas		
	1996	1995
Otros gastos de explotación	477.502	516.969
Trabajos efectuados por la empresa para el inmovilizado y existencias	(31.793)	(16.453)
<b>Otros gastos de explotación según cuentas de pérdidas y ganancias adjuntas</b>	<b>445.709</b>	<b>500.516</b>

Miles de pesetas		
	1996	1995
Gastos financieros y asimilados	162.538	117.586
Trabajos efectuados por la empresa para el inmovilizado y existencias	-	(22.662)
<b>Gastos financieros y asimilados según cuenta de pérdidas y ganancias adjunta</b>	<b>162.538</b>	<b>94.924</b>

### ■ 2.3. Principios contables

Al 31 de diciembre de 1996, la Sociedad participa en un 50% en el capital social de Gestora de Puerto Sotogrande, S.A., en un 92,51% en el capital social de Club Deportivo Sotogrande, S.A. y en porcentajes inferiores en otras sociedades.

Las Cuentas Anuales adjuntas no reflejan el aumento o disminución del valor de las participaciones de la Sociedad en las mencionadas compañías que resultaría de aplicar criterios de consolidación para la participación mayoritaria que se mantiene en 1996, y de contabilización según el método de la puesta en equivalencia para otras participaciones, considerando en ambos casos las plusvalías tácitas existentes. Dicha variación de valor no afectaría significativamente a la presentación de las Cuentas Anuales adjuntas del ejercicio 1996.

Las sociedades en las que Sotogrande, S.A. mantiene una participación y que no han sido consolidadas son las siguientes:

Nombre:	Gestora de Puerto Sotogrande, S.A.	Sociedad Deportiva Sotogrande, S.A.	Sociedad Deportiva de Tenis, S.A.	Club Deportivo Sotogrande, S.A.
Domicilio:	San Roque -Cádiz-	San Roque -Cádiz-	San Roque -Cádiz-	San Roque -Cádiz-
Actividad:	Servicios	Deportiva	Deportiva	Deportiva
Valor en libros: (miles de pesetas)	288.722	116.193	63.900	212.179
Supuesto por que se considera asociada:	Participación del 50%	Participación del 25,80%	Participación del 42,60%	Participación del 92,51%

Gestora de Puerto Sotogrande, S.A., se constituyó el 20 de octubre de 1989 y su actividad principal es la gestión y explotación del Puerto Deportivo, poseyendo también la propiedad de un número significativo de puntos de atraque.

El acuerdo de cesión por Puerto Sotogrande, S.A. de la gestión y explotación del Puerto Deportivo fue aprobado en su integridad por el Consejero de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía por resolución de 26 de diciembre de 1989.

Sociedad Anónima Deportiva Sotogrande, S.A. -SOTODEP- fue constituida el 27 de agosto de 1981 y su actividad principal es el mantenimiento del inmovilizado material del Club de Golf Sotogrande, que está alquilado al mismo. Para ser miembro del Club es necesario ser accionista de SOTODEP.

Sociedad Deportiva de Tenis, S.A. -SODETENSA- se constituyó el 24 de marzo de 1987 y su activo principal son los terrenos e instalaciones del Club de Playa, el cual está alquilado a la Asociación Deportiva del Club de Playa y Tenis. Para ser miembro del Club es necesario ser accionista de SODETENSA.

Club Deportivo Sotogrande, S.A. fue constituido el 17 de junio de 1993 y su actividad principal es el mantenimiento del inmovilizado material del Club de Playa (Cucurucho) y la gestión de instalaciones para la práctica de actividades deportivas.

Rango:  
120m.  
aprox.

### **3. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS**

Los Administradores de la Sociedad propondrán a la Junta General Ordinaria de Accionistas la distribución de los beneficios del ejercicio 1996 según el siguiente detalle (en miles de pesetas):

Reserva Legal	1.140
Reservas Voluntarias	10.262
<b>Total Resultado</b>	<b>11.402</b>

### **4. NORMAS DE VALORACIÓN**

Las principales normas de valoración utilizadas por Sotogrande, S.A. en la elaboración de sus Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio 1996, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad adaptado a las Empresas Inmobiliarias, han sido las siguientes:

#### **■ 4.1. Gastos de establecimiento**

Los gastos de establecimiento están formados por los gastos de ampliación de capital incurridos en ejercicios anteriores. Estos gastos están contabilizados por los costes reales pagados en concepto de honorarios de abogados, gastos de escrituración y registros y se amortizan a razón del 20% anual. El cargo a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio 1996 por el concepto de amortización de los gastos de establecimiento ascendió a 23,8 millones de pesetas.

#### **■ 4.2. Inmovilizaciones inmateriales**

Los derechos derivados de los contratos de arrendamiento financiero se contabilizan como inmovilizado inmaterial por el valor de contado del bien (amortizándose en los años de vida útil que se recogen en la Nota 4.3), reflejándose en el pasivo la deuda total por las cuotas pendientes de pago más el importe de la opción de compra. La diferencia entre ambos importes, que representa los gastos financieros de la operación, se contabiliza dentro del epígrafe "Gastos a distribuir en varios ejercicios" y se imputa a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias de cada ejercicio con un criterio financiero.

### ■ 4.3. Inmovilizaciones materiales

El inmovilizado material adquirido con anterioridad al 31 de diciembre de 1983 se encuentra valorado a su precio de coste actualizado de acuerdo con diversas disposiciones legales. Las adiciones efectuadas con posterioridad a dicha fecha se han valorado a su coste de adquisición.

Los costes de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes.

Los gastos de conservación y mantenimiento se cargan a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio en que se incurren.

La Sociedad 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
Construcciones	33
Maquinaria e instalaciones técnicas	10-12,5
Mobiliario	5
Elementos de transporte	4
Equipos para proceso de datos	5

El cargo a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio 1996 por el concepto de amortización del inmovilizado material ascendió aproximadamente a 18,8 millones de pesetas.

### ■ 4.4. Inmovilizaciones financieras

Las participaciones sin cotización oficial en empresas del Grupo y Asociadas se reflejan en el Balance de Situación adjunto a su precio de adquisición actualizado para algunos títulos de acuerdo con lo establecido en la Ley 9/1983 y minorado, en su caso, por las correspondientes provisiones cuando dicho coste sea superior a su valor razonable al cierre del ejercicio.

De acuerdo con las normas de valoración del Plan General de Contabilidad, el valor razonable se determina a partir del valor teórico-contable de las participaciones, corregido en el importe de las plusvalías tácitas existentes en el momento de adquisición de la participación, siempre que subsistan en el de la valoración posterior.

### ■ 4.5. Gastos a distribuir en varios ejercicios

Las deudas, tanto a corto como a largo plazo, se contabilizan por su valor nominal y la diferencia entre dicho valor nominal y el importe a pagar se contabiliza en el activo del balance en el epígrafe "Gastos a distribuir en varios ejercicios", como gastos por intereses diferidos, que se imputan a resultados siguiendo un criterio financiero.

### ■ 4.6. Existencias

Los criterios seguidos para la valoración de los distintos elementos que componen las existencias son los siguientes:

- Terrenos sin urbanizar: Se valoran a su coste de adquisición que incluye los gastos legales de escrituración, registro e impuestos no directamente recuperables de la Hacienda Pública.
- Terrenos urbanizados: Se valoran a precio de coste o valor de mercado, el menor. El coste antes citado incluye el coste de los terrenos, los costes externos de urbanización y proyectos técnicos. Considerando las especiales características de la actividad de la Sociedad (urbanización y venta de una finca de, aproximadamente, 16 millones de metros cuadrados a lo largo de un período de entre 30 y 40 años), el valor de los terrenos urbanizados

incluye, desde 1991 inclusive, los gastos de personal y generales de los departamentos técnico y de promoción incurridos en relación con el desarrollo y diseño de los diferentes proyectos. Los gastos de personal y generales directamente imputables a dichos proyectos en 1996 han ascendido aproximadamente a 24,6 millones de pesetas.

- Edificios en construcción y construidos: Se valoran a su precio de coste, que incluye la parte proporcional correspondiente de los costes de terrenos e infraestructura del Puerto Deportivo o de la Marina Interior y los directamente incurridos en relación con las diferentes promociones (proyectos, licencias de obras, certificaciones de obra, gastos legales de declaración de obra nueva, inscripción registral, etc.). La Sociedad tiene en cuenta el valor de mercado y el plazo de materialización de las ventas de sus productos terminados, realizando los ajustes valorativos necesarios cuando éstos se precisan.

Dadas las especiales características de las obras de la Marina Interior, desde el ejercicio de 1991 inclusive se incluyen como mayor valor de dichas obras los gastos de personal y generales de los departamentos técnico y de promoción incurridos en relación con el desarrollo y diseño de dicho proyecto. Los gastos de personal y generales directamente imputables a este proyecto han ascendido, en 1996, a 22,4 millones de pesetas.

La totalidad de los costes incurridos se identifican por zonas y productos con objeto de determinar el coste de cada elemento en el momento de su venta; este método permite asignar al coste de la venta una parte proporcional del valor total del terreno y de los costes de urbanización, en función del porcentaje que sobre los metros totales disponibles para la venta en cada zona representan los metros vendidos.

De acuerdo con el Plan General de Contabilidad adaptado a las Empresas Inmobiliarias, la totalidad de los terrenos y solares se clasifican dentro del activo circulante aunque, en su caso, su período de construcción y venta supere el año.

#### ■ 4.7. Acciones propias en poder de la Sociedad

Las acciones propias se valoran a su precio de adquisición, constituido por el importe efectivo satisfecho más los gastos inherentes a la operación. En el momento de efectuarse la adquisición de acciones propias la Sociedad constituye una reserva indisponible por importe equivalente a su coste de adquisición, de acuerdo con lo previsto en el artículo 79.3 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas. Al cierre del ejercicio 1996 la Sociedad no ha efectuado en relación con las acciones propias que posee, dotación a la provisión por depreciación alguna, aunque el coste de adquisición sea superior a la cotización oficial media del último trimestre del ejercicio o a la cotización de cierre, la que resulte menor, dado que el importe de esa corrección valorativa no sería significativo respecto del conjunto de las cifras de las Cuentas Anuales.

#### ■ 4.8. Provisiones para riesgos, gastos y operaciones de tráfico

La provisión para riesgos y gastos corresponde al importe estimado para hacer frente a futuras responsabilidades originadas básicamente como consecuencia de la reorganización de las actividades de la Sociedad en relación con el proceso de fusión llevado a cabo en 1995 y al importe estimado de tasas de la Administración Pública cuyo pago no es determinable en cuanto a la fecha en que se producirá o en cuanto a su importe exacto. Su dotación se efectúa de acuerdo con las mejores estimaciones disponibles, por parte de los administradores de la Sociedad, al cierre de cada ejercicio. Durante el ejercicio 1996 no se produce movimiento alguno en este epígrafe del balance de situación.

La provisión para operaciones de tráfico recoge la estimación de costes pendientes de incurrir en relación con los terrenos y casas ya vendidos (véase Nota 4.10).

#### ■ 4.9. Deudas

En el Balance de Situación adjunto las deudas se clasifican en función de los vencimientos al cierre del ejercicio. Se consideran deudas a corto plazo aquéllas con vencimiento anterior a doce meses y como deudas a largo plazo las de vencimiento posterior a dicho período.

Rango:  
2 com.  
aprox.

Las deudas de clientes con vencimiento aplazado devengan, por regla general, los correspondientes intereses, reconociéndose en el activo del Balance de Situación adjunto la totalidad de la cuenta a cobrar y en el capítulo "Ingresos a distribuir en varios ejercicios" los intereses pendientes de devengarse, para su imputación a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias en base al devengo financiero.

#### ■ 4.10. Ingresos y gastos. Reconocimiento del resultado de las ventas o cesiones de uso

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

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

La Sociedad sigue el criterio de registrar las ventas de las parcelas y casas de carácter individual y cuyo periodo de construcción sea inferior a doce meses, en el momento de formalizarse el contrato de compraventa y, por tanto, se efectúa la cesión de los terrenos. Cuando al cierre de un ejercicio no está finalizada la construcción de alguna vivienda se procede a registrar en el epígrafe "Provisiones para operaciones de tráfico" del pasivo del balance los costes pendientes de incurrir por la Sociedad en relación con la construcción de dichas viviendas.

De acuerdo con el Plan General de Contabilidad adaptado a las Empresas Inmobiliarias, la Sociedad sigue el criterio de registrar contablemente las ventas de inmuebles en fase de construcción y, consecuentemente, el beneficio de las mismas, en el momento en que se encuentran substancialmente terminados, entendiéndose que se da esta circunstancia cuando no son significativos los costes pendientes de terminación de obra, por haberse incorporado al menos en ese momento el 80 por ciento de los costes totales de la construcción sin tener en cuenta el valor del terreno.

Durante el período de tiempo que media entre la firma de los contratos de venta y la entrega del bien, la Sociedad registra los importes cobrados de los contratos de venta suscritos en el epígrafe "Anticipos de clientes" del pasivo del balance de situación, con cargo a las cuentas de Tesorería.

Siguiendo el principio de correlación de ingresos y gastos, los gastos de personal y otros de carácter general (comerciales, publicidad, etc.) no imputables específicamente a las promociones, aunque inequívocamente relacionados con las mismas, incurridos desde el inicio de las promociones hasta el momento del registro contable de las ventas, se contabilizan en el epígrafe "Ajustes por periodificación" del activo del balance de situación, para su imputación a gastos en el momento del registro contable de las ventas, siempre que al cierre de cada ejercicio el margen derivado de los contratos de venta suscritos pendiente de contabilizar supere el importe de los gastos.

#### ■ 4.11. Impuestos sobre beneficios

El gasto por Impuesto sobre Sociedades 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, entendido éste como la base imponible del citado impuesto, y minorado por las bonificaciones y deducciones en la cuota, excluidas las retenciones y los pagos a cuenta.

#### ■ 4.12. Plan de pensiones y otras obligaciones similares

La Sociedad no tiene estipulado plan de pensiones complementario al sistema de la Seguridad Social. No obstante, el Convenio Colectivo vigente reconoce un premio de jubilación cuya cantidad varía en función de los años de servicio y la fecha de retiro, pudiendo devengar un máximo de 6 mensualidades.

No se ha dotado provisión alguna por este concepto sin que ello afecte significativamente a la presentación de las Cuentas Anuales adjuntas. Los pagos se imputan a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio en que se satisfacen.

#### ■ 4.13. Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la reglamentación laboral vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a los empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda su relación laboral. En el ejercicio 1996, la Sociedad no ha pagado cantidad alguna por este concepto. El Balance de Situación adjunto no incluye provisión alguna por este concepto, dado que, en base a las estimaciones de los posibles despidos que en circunstancias normales puedan producirse, se ha evaluado que los importes devengados no son significativos.

#### ■ 4.14 Fondo de reversión

No es necesaria la dotación de un fondo de reversión de la concesión administrativa aludida en la Nota 1 anterior, dado que Sotogrande, S.A., titular de dicha concesión desde la fusión por absorción de Puerto Sotogrande, S.A., vende los derechos de uso de la misma y los edificios para uso propio afectos a la concesión se amortizan en un periodo inferior a los 75 años.

### 5. GASTOS DE ESTABLECIMIENTO

La cuenta de " Gastos de Ampliación de Capital " ha tenido el siguiente movimiento (en miles de pesetas):

<b>Saldo al 31 de diciembre de 1995</b>	<b>64.034</b>
Adiciones	-
Amortización	(23.849)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 1996</b>	<b>40.185</b>

### 6. INMOVILIZACIONES INMATERIALES

Bajo este capítulo se recogen los derechos sobre bienes en régimen de arrendamiento financiero. Estos derechos se refieren a un contrato sobre un elemento de transporte que vence en junio de 1999, y a dos contratos sobre maquinaria y mobiliario que tienen su vencimiento final en julio de 1997.

El movimiento habido durante el ejercicio 1996 ha sido el siguiente (en miles de pesetas):

<b>Saldo al 31 de diciembre de 1995</b>	<b>4.018</b>
Adiciones	2.348
Amortización	(1.396)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 1996</b>	<b>4.970</b>

'Rango:  
195m.  
aprox.



## 7. INMOVILIZACIONES MATERIALES

Un detalle del movimiento que han tenido las diferentes cuentas del inmovilizado material y sus correspondientes amortizaciones acumuladas es el siguiente (en miles de pesetas):

	Saldo a a 31.12.95	Entradas o dotaciones	Trasposos de existencias	Bajas o retiros	Saldo a 31.12.96
<b>COSTE</b>					
Terrenos	-	-	162.506	-	162.506
Construcciones	92.769	23.373	49.096	-	165.238
Instalaciones técnicas y maquinaria	41.929	21.797	-	-	63.726
Mobiliario	36.532	2.530	-	-	39.062
Elementos de transporte	5.252	-	-	-	5.252
Equipos informáticos	18.025	-	-	-	18.025
Anticipos e inmovilizaciones materiales en curso	-	-	299.153	-	299.153
	<b>194.507</b>	<b>47.700</b>	<b>510.755</b>	<b>-</b>	<b>752.962</b>
<b>AMORTIZACIÓN ACUMULADA</b>					
Construcciones	(18.745)	(4.604)	-	-	(23.349)
Instalaciones técnicas y maquinaria	(4.049)	(4.793)	-	-	(8.842)
Mobiliario	(19.450)	(8.107)	-	-	(27.557)
Elementos de transporte	(3.926)	(1.326)	-	-	(5.252)
Equipos informáticos	(18.025)	-	-	-	(18.025)
	<b>(64.195)</b>	<b>(18.830)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(83.025)</b>
<b>COSTE NETO</b>	<b>130.312</b>	<b>28.870</b>	<b>510.755</b>	<b>-</b>	<b>669.937</b>

Al 31 de diciembre de 1996, la Sociedad era titular de vehículos y otros activos inmovilizados totalmente amortizados por un valor de coste de 23 millones de pesetas.

A finales del ejercicio 1994, la Sociedad comenzó la construcción de la 1ª fase de 18 hoyos de un nuevo campo de golf ("Sotogrande Alto") en los sectores 52/53, cuya terminación está prevista para mediados del ejercicio 1997.

Hasta el presente ejercicio, la Sociedad registraba en el epígrafe de existencias los importes correspondientes a las inversiones efectuadas en la construcción del campo de golf, al no haberse adoptado aún una decisión sobre el destino, su venta o explotación del mismo por la propia Sociedad. Al haberse finalmente decidido su explotación por Sotogrande, S.A., los importes invertidos en ejercicios anteriores han sido traspasados en el ejercicio 1996 al inmovilizado material, recogiendo en este epígrafe el valor de los terrenos, 162 millones de pesetas, y el de la construcción en curso, 299 millones de pesetas. La Sociedad ha presupuestado para la construcción del campo de golf un importe total de 700 millones de pesetas.

Adicionalmente, en este ejercicio se traspasan 49 millones de pesetas del epígrafe de existencias al de construcciones del inmovilizado material, correspondientes a la inversión efectuada por parte de la Sociedad durante el ejercicio 1995 para la construcción de una discoteca que es alquilada durante los meses de verano.

## 8. INMOVILIZACIONES FINANCIERAS

El movimiento habido durante el ejercicio 1996 figura en el cuadro siguiente (en miles de pesetas):

	Participaciones		Fianzas	Total
	en empresas del Grupo	en empresas Asociadas	constituidas a largo plazo	
<b>Saldo a 31 de diciembre de 1995</b>	<b>144.419</b>	<b>477.672</b>	<b>5.306</b>	<b>627.397</b>
Entradas	75.000	900	583	76.483
Salidas, bajas o reducciones	(7.240)	(9.757)	(70)	(17.067)
Disminuciones por traspasos	-	-	-	-
<b>Saldo a 31 de diciembre de 1996</b>	<b>212.179</b>	<b>468.815</b>	<b>5.819</b>	<b>686.813</b>

Un detalle de las participaciones de Sotogrande, SA, así como la información relacionada con las mismas al 31 de diciembre de 1996 se puede ver en el cuadro siguiente:

Sociedad	Domicilio	Actividad	% PARTICIPACIÓN			MILES DE PESETAS			
			Directo	Indirecto	Total	Valor en libros	Capital	Reservas	Resultado
Club Deportivo Sotogrande, SA	San Roque	Deportiva	92,51%	-	92,51%	212.179	525.000	(27.777)	(78)
Gestora Puerto Sotogrande, SA	San Roque	Servicios	50,00%	-	50,00%	288.722	25.000	266.776	22.000
Sociedad Dep. de Tenis SA	San Roque	Deportiva	42,60%	-	42,60%	63.900	150.000	(38.275)	(4.250)
S.A.D. Sotogrande SA	San Roque	Deportiva	25,80%	-	25,80%	116.193	250.000	(57.613)	(5.000)
						<b>468.815</b>			

En el momento de la constitución de la sociedad Club Deportivo Sotogrande, SA, la Sociedad aportó determinados inmuebles que fueron registrados por la sociedad receptora según el valor de la tasación realizada por un tercero. Al no permitir el Plan General de Contabilidad registrar la participación en dicha sociedad por un importe superior al valor neto contable de los inmuebles aportados, la Sociedad registró una provisión por el diferencial existente entre el nominal de las acciones y el valor neto contable de los inmuebles aportados.

El valor en los libros de las participaciones que se mantienen en Gestora de Puerto Sotogrande, SA y Socdad. Dep. de Tenis SA, ascienden a 288.722 y 63.900 miles de pesetas, respectivamente. No obstante, la Sociedad dispone de un estudio de terceros independientes que pone de manifiesto la existencia de plusvalías en el inmovilizado y existencias de estas sociedades suficientes para compensar el diferencial entre el valor en libros de estas participaciones y sus valores teóricos contables. La misma conclusión se obtiene del estudio en relación con la participación que se mantiene en S.A.D. Sotogrande, SA.

La existencia de estas plusvalías así como el valor de realización de las acciones de SODETENSA y SOTODEP que regularmente se ven enajenando, ponen de manifiesto que es necesario adicionar dichas plusvalías al valor teórico contable de estas participaciones para obtener un valor razonable.

## 9. EXISTENCIAS

La composición de las existencias al 31 de diciembre de 1996 es la siguiente (en miles de pesetas):

Términos liquidados	1.349.998
Términos no liquidados	1.944.869
Cores en curso	3.808.450
Cores terminados	1.033.003
	<b>8.136.320</b>

La Sociedad posee en la actualidad, aproximadamente, ocho millones de metros cuadrados de terrenos. Su situación urbanística está regulada en el Plan General de Ordenación Urbana de San Roque, aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo de Cádiz de fecha 2 de noviembre de 1987, en el que se clasifican los terrenos propiedad de la Sociedad principalmente como suelo urbanizable programado. El coste medio de los terrenos urbanizados asciende a 1.470 pesetas por metro cuadrado y el de los terrenos sin urbanizar a 341 pesetas por metro cuadrado al 31 de diciembre de 1996. Asimismo, la Sociedad dispone de tasaciones actuales efectuadas por terceros independientes según las cuales el valor de mercado de estos terrenos es superior al valor contable de los mismos.

Tal y como se expone en la Nota 7, durante el ejercicio 1996 se han producido traspasos del epígrafe de existencias al de inmovilizado por importe de 511 millones de pesetas, como consecuencia, fundamentalmente, de la construcción para su posterior explotación por parte de la Sociedad, de un nuevo campo de golf.

## 10. CLIENTES Y DEUDORES

El detalle de estas cuentas a cobrar del Balance de Situación adjunto al 31 de diciembre de 1996 se presenta a continuación (en miles de pesetas):

	Largo plazo	Corto plazo
Clientes y efectos comerciales a cobrar	177.030	572.284
Provisión para insolvencias	-	(35.513)
	<b>177.030</b>	<b>536.771</b>

De estos saldos, aproximadamente 51 millones de pesetas, se encontraban vencidos e impagados al 31 de diciembre de 1996. En la actualidad la Sociedad se encuentra en conversaciones con estos clientes y deudores a fin de recuperar las cantidades no atendidas por los mismos a sus vencimientos.

La Sociedad ha dotado en el presente ejercicio una provisión por insolvencias sobre las deudas vencidas por importe de, aproximadamente, 15,7 millones de pesetas (Ver Nota 16.d).

## 11. FONDOS PROPIOS

Durante el ejercicio 1996, las diversas cuentas que integran los Fondos Propios de la Sociedad han tenido los movimientos que se detallan, en miles de pesetas, en el siguiente cuadro:

	Capital Suscrito	Prima de emisión	Reserva legal	Reserva voluntaria	Reserva acciones propias	Total reservas	Resultado del ejercicio	Total patrimonio
<b>Saldo a 31 de diciembre de 1995</b>	<b>3.097.121</b>	<b>3.112.372</b>	<b>300.000</b>	<b>549.184</b>	<b>16.112</b>	<b>865.296</b>	<b>232.990</b>	<b>7.307.779</b>
Venta de acciones propias	-	-	-	-	-	-	-	-
Compra de acciones propias	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado de fusión	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisión para responsabilidades	-	-	-	-	-	-	-	-
Aplicación del resultado de 1995	-	-	23.299	209.691	-	232.990	(232.990)	-
Resultado del ejercicio 1996	-	-	-	-	-	-	11.402	11.402
<b>Saldo a 31 de diciembre de 1996</b>	<b>3.097.121</b>	<b>3.112.372</b>	<b>323.299</b>	<b>758.875</b>	<b>16.112</b>	<b>1.098.286</b>	<b>11.402</b>	<b>7.319.181</b>

### ■ 11.1. Capital social

A 31 de diciembre de 1996 el capital social está representado por 30.971.218 acciones ordinarias al portador de 100 pesetas de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos y se encuentran admitidas a cotización en el Mercado Continuo de Bolsa.

De acuerdo con las últimas notificaciones recibidas por la Sociedad, el único accionista que posee una participación igual o superior al 10% en el capital de la Sociedad es Corporación Financiera Reunida, S.A. -COFIR-, cuya participación asciende al 43,89%.

En virtud del acuerdo de la Junta General de Accionistas celebrada el 27 de junio de 1994 se faculta al Consejo de Administración de la Sociedad al aumento de capital, en una o en varias veces, en la oportunidad y en la cuantía que decida hasta la cantidad máxima de 1.500.000.000 de pesetas. Estos aumentos deberán realizarse mediante aportaciones dinerarias dentro del plazo máximo de cinco años a contar desde la fecha de adopción del acuerdo, mediante la emisión de acciones ordinarias de 100 pesetas de valor nominal con, en su caso, la prima de emisión que libremente se establezca por el Consejo. Todo ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 153, 158 y concordantes del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas.

### ■ 11.2. Prima de emisión de acciones

La prima de emisión de acciones ha tenido su origen en las distintas ampliaciones de capital efectuadas como consecuencia de las cinco opciones de conversión de bonos convertibles, desde 1991 a 1993, y la última ampliación de capital efectuada en el mes de marzo de 1994. El Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión de acciones para ampliar el capital y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo.

### ■ 11.3. Reserva legal

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

### ■ 11.4. Reserva para acciones propias

Las acciones propias en poder de la Sociedad ascienden a 50.000 títulos, con un valor nominal total de 5.000.000 pesetas y un precio medio de adquisición de 322 pesetas, y representan el 0,16 % de su capital social.

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 24 de junio de 1996 acordó renovar por un plazo de dieciocho meses la autorización concedida al Consejo de Administración para la adquisición por la Sociedad de acciones propias, ya sea directamente o a través de sus sociedades filiales, hasta el límite y en las condiciones previstas en el artículo 75 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas.

### ■ 11.5. Otras reservas

Hasta que los gastos de establecimiento no hayan sido totalmente amortizados está prohibida toda distribución de beneficios, a menos que el importe de las reservas disponibles sea, como mínimo, igual al importe de los saldos no amortizados. Por consiguiente del saldo de las reservas voluntarias a 31 de diciembre de 1996, 40,2 millones de pesetas tienen carácter indisponible.

Rango:  
17,5m.  
aprox.

## 12. INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS

La Sociedad registra las cuentas a cobrar a largo plazo por su valor nominal, registrando los intereses incorporados al nominal de los créditos con vencimiento posterior a un año en este epígrafe del balance de situación adjunto. El movimiento habido durante el ejercicio 1996 en este epígrafe se presenta a continuación, en miles de pesetas:

<b>Saldo a 31 de diciembre de 1995</b>	<b>22.344</b>
Entradas	
Aplicaciones	40.768
	(7.459)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 1996</b>	<b>55.653</b>

## 13. DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO

Al 31 de diciembre de 1996 las líneas de crédito concedidas a la Sociedad son (en miles de pesetas):

Entidad Prestamista	Tipo de Operación	Fecha de Concesión	Fecha límite Vencimiento	Tipo de Interés	Límite Crédito	Crédito Dispuesto		Total
						Corto Plazo	Largo Plazo	
Banco Zaragozano	Crédito	29-06-96	29-06-97	Mibor + 1,00%	800.000	754.000	-	754.000
Banco Atlántico	Crédito	23-02-96	23-02-97	Mibor + 1,25%	100.000	203	-	203
Banco Atlántico	Hipoteca	11-07-96	16-09-03	Mibor + 1,25%	400.000	43.904	356.096	400.000
B. Central Hispano	Hipoteca	23-12-96	23-12-03	Mibor + 1,25%	335.000	-	335.000	335.000
Bankinter	Crédito	12-06-96	12-06-97	Mibor + 1,25%	150.000	81.495	-	81.495
Bankinter Leasing	Crédito	03-08-94	03-08-97	10,5%	7.483	2.658	1.531	4.189
	Intereses					11.178		11.178
<b>Total a 31 de diciembre de 1996</b>						<b>893.438</b>	<b>692.627</b>	<b>1.586.065</b>

Los gastos financieros devengados durante el ejercicio 1996 han ascendido a 162,5 millones de pesetas, distribuidos como sigue (en miles de pesetas):

	<b>1996</b>
Por deudas con Entidades de crédito	106.824
Por otros conceptos	55.714
	<b>162.538</b>

## 14. CUENTAS CON EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS

El saldo a cobrar a empresas del Grupo al 31 de diciembre de 1996 corresponde a Club Deportivo Sotogrande, SA.

Los saldos a pagar a empresas del Grupo y asociadas al 31 de diciembre de 1996 corresponden a Gestora de Puerto Sotogrande, SA y tienen el desglose siguiente, en función de sus vencimientos, en miles de pesetas:

Largo plazo	61.563
Corto plazo	28.193

La composición de la deuda a largo plazo de acuerdo con sus vencimientos es la siguiente, en miles de pesetas:

Vencimiento	Importe
1998	29.885
1999	31.678
	<b>61.563</b>

## 15. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

El detalle de las cuentas con Administraciones Públicas del Balance de Situación al cierre del ejercicio 1996 es el siguiente (en miles de pesetas):

Impuesto sobre Valor Añadido	19.021
Retenciones y pagos a cuenta	4.668
<b>Administraciones Públicas deudor:</b>	<b>23.689</b>
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (retenciones)	2.708
Organismos de la Seguridad Social	2.651
<b>Administraciones Públicas acreedor:</b>	<b>5.359</b>

En el ejercicio 1995 la Sociedad registró en el epígrafe de "Acreedores a largo plazo" un impuesto diferido por importe de 198.9 millones de pesetas, derivado de la revalorización de existencias realizada como consecuencia del proceso de fusión (véase Nota 1). Este impuesto diferido a pagar se va cancelando anualmente en proporción a las ventas de existencias a las que se incorporaron plusvalías en el proceso de fusión. Al existir bases imponibles negativas de ejercicios anteriores pendientes de compensar por la Sociedad, la cuenta de resultados del ejercicio 1996 presenta un ingreso de 2.8 millones de pesetas por la cancelación del referido impuesto diferido, no teniendo que satisfacerse importe alguno. El movimiento del impuesto diferido ha sido el siguiente:

	Miles de pesetas
Importe inicial	198.889
Aplicado en ejercicios anteriores	(4.321)
Aplicado en este ejercicio	(2.808)
<b>Saldo pendiente</b>	<b>191.760</b>

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

De acuerdo con la legislación vigente, las pérdidas fiscales de un ejercicio pueden compensarse a efectos impositivos con los beneficios de los siete ejercicios inmediatamente posteriores. Sin embargo, el importe final a compensar por dichas pérdidas fiscales podría ser modificado como consecuencia de la comprobación de los ejercicios en que se produjeron.

Están abiertos a inspección fiscal los cinco últimos ejercicios para todos los impuestos aplicables a la Sociedad. Asimismo están pendientes de inspección los ejercicios 1992, 1993, 1994 y 1995 (hasta el 4 de julio que se firmó la escritura de fusión) de la sociedad absorbida Puerto Sotogrande, S.A. Los Administradores de la Sociedad estiman que las liquidaciones adicionales que pudieran derivarse de una eventual inspección de dichos ejercicios no afectarían significativamente al patrimonio y/o la situación financiera de la Sociedad.

Rango:  
16,5m.  
aprox.

Las bases imponibles negativas pendientes de compensar de ejercicios anteriores, una vez deducida la previsible utilización de créditos fiscales para el ejercicio 1996 son las siguientes:

Ejercicio	Importe miles de pesetas	Plazo máximo para compensar
1991	62.814	1998
1992	107.394	1999
1993	91.037	2000
1994	1.119.891	2001
	<b>1.381.136</b>	

## 16. INGRESOS Y GASTOS

### a) Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios del ejercicio 1996 es como sigue (en miles de pesetas):

Venta de terrenos y casas	646.273
Venta de apartamentos Puerto	87.768
Venta de casas de Playa SG	104.916
Venta de apartamentos Marina	614.914
Abastecimiento de agua	101.447
	<b>1.555.318</b>

### b) Gastos de personal

La composición de este capítulo correspondiente al ejercicio 1996 se desglosa a continuación (en miles de pesetas):

Sueldos, salarios y asimilados	40.515
Cargas sociales	18.784
Dietas Consejo Administración	3.000
	<b>62.299</b>

El número medio de personas empleadas por la Sociedad, durante 1996, distribuido por departamentos fue el siguiente:

Dirección General	1
Departamento Comercial	6
Departamento Técnico	5
Departamento Jurídico	1
Departamento Administrativo	3
	<b>16</b>

El 5 de septiembre de 1989 se firmó un contrato de gerencia con Inversores y Gestores Asociados, S.A. -INGESA- (sociedad del Grupo COFIR) mediante el cual la gerencia de Sotogrande, S.A. era asumida por esta sociedad, figurando por este concepto en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias de 1996 gastos por importe de 786 millones de pesetas.

### c) Transacciones con empresas del Grupo y asociadas

Las transacciones efectuadas durante el ejercicio 1996 con empresas del Grupo y asociadas han sido las siguientes (en miles de pesetas):

Gestora de Puerto Sotogrande, S.A.:

	Ingresos	Gastos
Cesión de atraques		
Abastecimiento agua	2.808	-
Otros ingresos de gestión	5.676	-
Servicios comunes	3.982	-
	-	23.964

Todos estos servicios se han facturado en función de las tarifas en vigor durante 1996 de ambas sociedades.

### d) Variación de las provisiones de tráfico

La composición del saldo de esta cuenta a 31 de diciembre de 1996, es la siguiente, en miles de pesetas:

Dotación para insolvencias	15.670
Provisión para insolvencias de tráfico aplicada	(5.426)
	10.244

## 17. RETRIBUCIONES Y OTRAS PRESTACIONES AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

El total pagado a determinados miembros del Consejo de Administración durante el ejercicio 1996 ha ascendido a tres millones de pesetas en concepto de dietas de asistencia a las reuniones del Consejo de Administración.

Durante el ejercicio 1996 la Sociedad no ha concedido importe alguno en concepto de anticipos y créditos, ni ha asumido obligaciones en materia de pensiones y seguros de vida por cuenta de los miembros actuales y anteriores de su Consejo de Administración.

## 18. GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS

Al 31 de diciembre de 1996 se encuentran en curso ciertos litigios interpuestos a la Sociedad que no son susceptibles de cuantificación objetiva. Los Administradores estiman que el hipotético quebranto a la Sociedad como consecuencia de estos litigios no afectará significativamente al patrimonio de la Sociedad.

Rango:  
15cm.  
aprox.



**19. CUADRO DE FINANCIACIÓN**

(en miles de pesetas)

<b>APLICACIONES</b>	<b>Ejercicio 1996</b>	<b>Ejercicio 1995</b>
1. Recursos aplicados en las operaciones		
Resultado de fusión	-	77.208
Incrementos por fusión:		
Gastos de establecimiento	-	8.798
Inmovilizaciones inmateriales	-	2.508
Inmovilizaciones materiales	-	81.825
Inmovilizaciones financieras	-	415.322
Deudas por operaciones de tráfico	-	54.104
Gastos a distribuir en varios ejercicios	-	133
2. Gastos de establecimiento y formalización de deudas	-	-
3. Adquisiciones de inmovilizado		
a) Inmovilizaciones inmateriales	23.48	18
b) Inmovilizaciones materiales	47.700	40.224
c) Inmovilizaciones financieras		
c.1. Empresas del Grupo	75.000	2.125.862
c.2. Empresas Asociadas	900	-
c.3. Otras inversiones financieras	583	-
d) Deuda por operaciones de tráfico a largo plazo	111.762	-
4. Adquisiciones de acciones propias	-	-
5. Disminución de reservas por provisión del circulante	-	-
6. Dividendos	-	-
7. Cancelación o traspaso a corto plazo de deudas a largo plazo		
a) Empréstitos y otros análogos	1.638	2.421
b) De empresas del Grupo	-	-
c) De empresas Asociadas	28.193	26.597
d) De otras deudas	-	-
e) De proveedores de inmovilizado y otros	-	-
8. Provisiones para riesgos y gastos	-	-
9. Gastos a distribuir en varios ejercicios	366	63.084
<b>TOTAL APLICACIONES</b>	<b>268.490</b>	<b>2.898.104</b>
<b>EXCESO DE ORIGENES SOBRE APLICACIONES (AUMENTOS DE CAPITAL CIRCULANTE)</b>	<b>596.660</b>	<b>254.318</b>

<b>ORIGENES</b>	<b>Ejercicio 1996</b>	<b>Ejercicio 1995</b>
1. Recursos procedentes de las operaciones	64.011	175.539
2. Aportaciones de accionistas		
a) Ampliación de capital	-	-
b) Para compensación de pérdidas	-	-
3. Adiciones de ingresos a distribuir en varios ejercicios	40.768	22.683
4. Deudas a largo plazo		
a) Empréstitos y otros análogos	692.626	-
b) De empresas del Grupo	-	-
c) De empresas Asociadas	-	-
d) De otras empresas	-	-
e) De proveedores de inmovilizado y otros	204	225
5. Enajenación de inmovilizado		
a) Inmovilizaciones inmateriales	-	-
b) Inmovilizaciones materiales	-	-
c) Inmovilizaciones financieras:		
c.1. Empresas del Grupo	-	-
c.2. Empresas Asociadas	26.471	-
c.3. Otras inversiones	41.000	5.356
Incrementos por fusión:	70	-
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	-	7.191
Provisiones para riesgos y gastos	-	19.402
Deudas a largo plazo	-	315.243
Cancelación participaciones recíprocas	-	2.569.150
6. Traspaso de inmovilizado a existencias	-	-
7. Enajenación de acciones propias	-	-
8. Cancelación anticipada o traspaso a corto plazo de inmovilizaciones financieras		
a) Empresas del Grupo	-	-
b) Empresas Asociadas	-	-
c) Otras inversiones financieras	-	-
d) Deudas por operaciones de tráfico a largo plazo	-	37.993
<b>TOTAL ORIGENES</b>	<b>865.150</b>	<b>3.152.422</b>
<b>EXCESO DE APLICACIONES SOBRE ORIGENES (DISMINUCION DEL CAPITAL CIRCULANTE)</b>	-	-

*Rango:  
140m.  
aprox.*

Hierro S.

VARIACIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE	Ejercicio 1996		Ejercicio 1995	
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones
Existencias	529.566	-	3.185.918	-
Clientes y deudores	-	620.334	-	1.723.445
Acreedores	782.279	-	-	1.237.258
Inversiones financieras temporales	-	68.165	7.215	-
Acciones propias en cartera	-	-	-	140
Tesorería	-	7.402	727	-
Ajustes por periodificación	-	19.284	21.301	-
<b>TOTAL</b>	<b>1.311.845</b>	<b>715.185</b>	<b>3.215.161</b>	<b>2.960.843</b>
<b>VARIACIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE</b>	<b>596.660</b>		<b>254.318</b>	
<b>RESUMEN DE AJUSTES</b>		<b>Ejercicio 1996</b>		<b>Ejercicio 1995</b>
Resultado del ejercicio Beneficio - (Pérdida)		11.402		232.990
Eliminación de resultados que no suponen movimientos de fondos:				
Dotación a la amortización para el inmovilizado material, inmaterial		44.075		36.511
Gastos derivados de gastos diferidos		69.275		16.089
Ingresos derivados de intereses diferidos		(7.459)		(10.176)
Provisiones para responsabilidades aplicadas		-		(95.554)
Amortización Impuesto Diferido		(2.808)		(4.321)
Beneficios en venta de acciones		(50.474)		-
<b>Recursos procedentes (aplicados) en las operaciones</b>		<b>64.011</b>		<b>175.539</b>

#### 4. INFORME

Durante el ejercicio 1996, la Sociedad se ha planteado un nuevo objetivo estratégico encaminado a diversificar sus fuentes de ingresos, complementando la actividad inmobiliaria con una nueva actividad de servicios turísticos. Asimismo la Compañía ha continuado desarrollando sus tradicionales proyectos inmobiliarios, centrados en la actualidad en la consolidación del Sector 65/66 y en el desarrollo de la Marina Interior.

Dentro del nuevo objetivo estratégico mencionado se enmarca la construcción de un nuevo campo de golf de carácter comercial, en los Subsectores 52/53. Las obras de este nuevo campo, que se llamará Golf Sotogrande Alto, comenzaron en el 2º trimestre de 1996 y al cierre del ejercicio tienen un grado de avance del 40%, aproximadamente, sobre un total presupuestado de 700 millones de pesetas para la primera fase de 18 hoyos. En septiembre de 1997, aprovechando la celebración de la Ryder Cup en Sotogrande, está prevista la presentación dentro del mundo del golf del nuevo campo. Al mismo tiempo se prevé la construcción dentro del mismo de un Hotel. Con este complejo Hotel/Golf la Compañía entrará de lleno en el negocio turístico y de ocio.

En cuanto al desarrollo inmobiliario del Sector 65/66, esta promoción de viviendas unifamiliares iniciada en el año 1992, está plenamente consolidada, al tener vendidos al término de 1996 un total de 49 casas y otras 18 construidas o en fase de construcción. Durante el ejercicio 1996, la Sociedad ha vuelto a vender parcelas sin edificar dentro de esta zona, al considerar que la creación de este núcleo urbano está conseguida. Cabe destacar que la construcción del nuevo campo de golf en terrenos adyacentes a esta zona mejora sensiblemente el entorno de la misma, lo que sin duda repercutirá positivamente en las ventas de esta promoción.

Por lo que respecta a la Marina Interior, se trata de un proyecto urbanístico único, consistente en la creación de un pueblo lacustre formado por islas y riberas sobre las que se edificarán viviendas, según el concepto casa-jardín-barco, hasta un máximo de 210.000 metros cuadrados construidos. En el ejercicio 1996 hemos finalizado las obras de infraestructura de la 1ª Fase, que comenzaron en mayo de 1994 y que han supuesto una inversión de 775 millones. Con esta infraestructura se ponen en disposición de ser construidas un total de 8 islas y riberas que suponen 39.280 metros cuadrados edificables. En septiembre de 1996 la Sociedad terminó la construcción del 3er. edificio de La Marina de Sotogrande con lo que la superficie construida asciende a un total aproximado de 11.800 metros cuadrados. De los 3 edificios terminados se encuentra vendido un 80% de los dos primeros (Ribera del Arquero y del Candil) y un 65% del tercero (Ribera del Arlequin).

#### **ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS**

De un análisis de la distribución de la cifra de negocios respecto del ejercicio 1995, excluyendo las cifras de venta de Playa en Sotogrande (por ser ésta una operación especial de producto de reventa en unas condiciones excepcionales), se desprende una disminución del 18%. Esta disminución afecta fundamentalmente a los mercados español y alemán, los cuales se han resentido de las políticas restrictivas llevadas a cabo por los gobiernos comunitarios en el segundo semestre del ejercicio 1996 y que han afectado negativamente y de forma generalizada al mercado de segunda residencia. No obstante la Sociedad ha conseguido paliar parcialmente esta disminución de la cifra de negocio con una mejora de los márgenes que han pasado de un 27% en 1995 a un 36% en el ejercicio 1996.

Rango:  
130m.  
aprox.

### **ACCIONES Y ACCIONISTAS**

Al cierre del ejercicio, el capital social de Sotogrande, S.A. estaba representado por 30.971.218 acciones al portador de 100 pesetas de valor nominal cada una, íntegramente suscritas y desembolsadas. Todas ellas gozan de iguales derechos políticos y económicos y se encuentran admitidas a cotización en el Mercado Continuo de la Bolsa.

En cuanto a la evolución bursátil del valor, durante 1996 se negociaron en Bolsa un total de 28.597.169 títulos, lo que representa una media diaria de 113.032 títulos y una frecuencia de contratación del 100%. La cotización de Sotogrande, S.A. se situó entre 194 pesetas por acción, precio más bajo registrado en el mes de octubre y 320 pesetas por acción, cambio más alto registrado en el mes de diciembre, con un cambio medio ponderado de 274 pesetas.

A 31 de diciembre de 1996 la Sociedad poseía 50.000 acciones propias en cartera, que representaban un 0,16% de su capital social.

5. INFORME DE  
AUDITORÍA  
INDEPENDIENTE



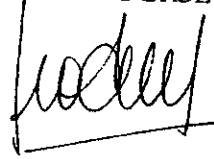
**INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES**

A los Accionistas de  
Sotogrande, S.A.:

1. Hemos auditado las cuentas anuales de SOTOGRANDE, S.A. 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 21 de marzo de 1996 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 1995 en el que expresamos una opinión favorable.
3. En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 1996 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Sotogrande, S.A. al 31 de diciembre de 1996 y de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.
4. El informe de gestión adjunto del ejercicio 1996 contiene las explicaciones que los administradores de la Sociedad consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales

del ejercicio 1996. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

ARTHUR ANDERSEN

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'José Antonio Rodríguez Gil', enclosed within a rectangular box.

José Antonio Rodríguez Gil

19 de marzo de 1997



VIII

**ACUERDOS CUYA ADOPCIÓN PROPONE EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS:****PRIMERO: Aprobación de Cuentas**

Examen y aprobación, en su caso, de las Cuentas Anuales -Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias y Memoria, el Informe de Gestión y la propuesta de aplicación del resultado de la Sociedad correspondientes al ejercicio 1996, así como de la gestión del Consejo de Administración durante dicho ejercicio.

**SEGUNDO: Adquisición de acciones propias**

Autorización para adquirir, directa ó indirectamente, acciones propias de acuerdo con lo preceptuado en los art. 75 y 76 de la Ley de Sociedades Anónimas.

**TERCERO: Nombramiento de Consejeros**

Nombramiento de nuevos Consejeros.

**CUARTO: Aprobación del Acta**

Aprobación del Acta de la Junta en cualesquiera de las modalidades previstas en la Ley.