

C N M V  
Registro de Auditorias  
Emisores  
Nº 5191

COMISION NACIONAL DEL  
MERCADO DE VALORES  
27 JUN. 1997  
REGISTRO DE ENTRADA  
Nº 1997 25252



Nº de protocolo  
0530271

Año 1997



CPA AUDITORES S.A.  
Muntaner 240-242, 2º1ª  
08021 Barcelona

## INFORME DE AUDITORÍA

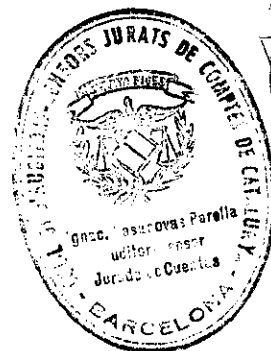
que sobre las cuentas anuales del ejercicio 1996 de

"EGUARAS, S.A."

emite

Don IGNACIO CASANOVAS PARELLA  
Censor Jurado de Cuentas - Auditor  
Muntaner, 240-242, 2º, 1ª  
08021 Barcelona

Miembro numerario del Instituto de Auditores-Censores Jurados de Cuentas  
Inscrito en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas  
ROAC nº 2.312



Barcelona, 30 de mayo de 1997

A los Accionistas de la Sociedad :

EGUARAS, S.A.

C/ Alvarez de Baena, 4

28006 - MADRID

1. Hemos auditado las cuentas anuales de la sociedad "Eguaras 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 y 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 de 1996. Con fecha 31 de mayo de 1996 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 1995 en el que expresamos una opinión sin salvedades y que incluía un párrafo de énfasis.
3. Conforme se explica en las notas 2.b), 4.a) y c), 7, 10 y 11 de la memoria adjunta, la compañía se ha acogido a la actualización de balances regulada en el artículo 5 del Real Decreto Ley 7/1996 de 7 de junio y en el Real Decreto 2607/1996, de 20 de diciembre, circunstancia que afecta a la comparabilidad con las cifras del ejercicio anterior.
4. 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 la Sociedad "Eguaras, 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

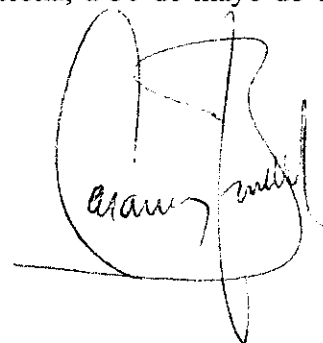
21



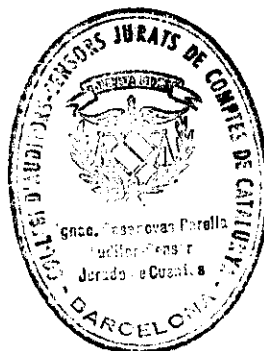
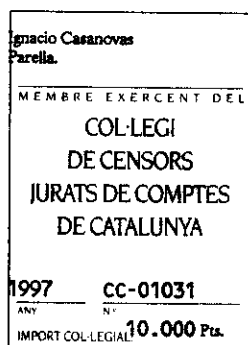
principios y normas contables generalmente aceptados que, excepto por el cambio, con el que estamos de acuerdo, consistente en la actualización de balances practicada respecto de los elementos patrimoniales pertinentes, fiscalmente no amortizados e integrantes del balance cerrado a 31 de diciembre de 1996, y que se encontraban a esta fecha en estado de uso y utilización, conforme se explica en la nota 11 de la memoria, guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.

6. El informe de gestión adjunto del ejercicio 1996 contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situación de la sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no 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 auditados de la Sociedad.

Barcelona, a 30 de mayo de 1997



Ignacio Casanovas Parella  
Auditor - Censor Jurado de Cuentas  
ROAC nº 2.312



**E G U A R A S, S.A.**  
**CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO DE 1996**

---

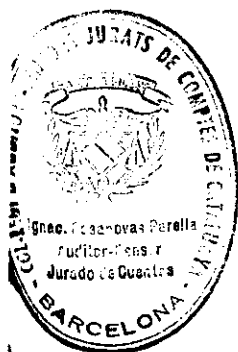
**CONTENIDO:**

- Balance de Situación
- Cuenta de Pérdidas y Ganancias
- Memoria
- Cuadro de Financiación
- Informe de Gestión



**E G U A R A S, S.A.**  
**Balance de situación, cerrado a 31 de diciembre de 1996**  
**(antes de la distribución del Resultado)**

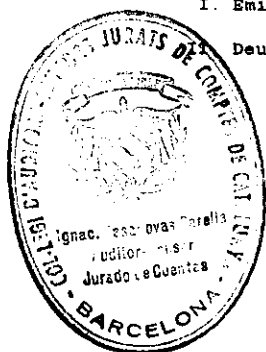
A C T I V O	1996	1995
A) Accionistas por desembolsos no exigidos	-	-
TOTAL A	-	-
B) Inmovilizado		
I. Gastos de establecimiento	-	-
II. Inmovilizaciones inmateriales	-	-
III. Inmovilizaciones materiales	206.983.367	94.396.386
3. Inmuebles para uso propio	38.820.038	21.725.764
4. Instalaciones técnicas y maquinaria	23.882.383	25.088.793
5. Otros instalaciones, utillaje, medios auxiliares y mobiliario	27.191.429	16.137.926
6. Anticipos e invov. materiales en curso	146.527.043	55.312.600
7. Otro inmovilizado	28.192.564	29.587.438
9. Amortizaciones	(57.630.090)	(53.456.135)
IV. Inmovilizaciones financieras	33.451.719	32.016.039
3. Participaciones en empresas asociadas	31.840.867	31.840.867
5. Cartera de valores a largo plazo	714.282	175.172
7. Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	896.570	-
V. Acciones propias	-	-
VI. Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo	37.940.725	71.898.210
1. Clientes a largo plazo por ventas y prest. servicios	37.940.725	71.898.210
TOTAL B	278.375.811	198.310.635
C) Gastos a distribuir en varios ejercicios	-	-
TOTAL C	-	-
D) Activo circulante		
I. Accionistas por desembolsos exigidos	-	-
II. Existencias	1.981.836.473	1.769.921.549
2. Terrenos y solares	67.084.378	155.634.278
4. Obras en curso	1.382.148.033	1.082.039.011
5. Edificios construidos	536.528.062	535.172.260
7. Provisiones	(3.924.000)	(3.924.000)
III. Deudores	68.857.610	78.456.506
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	32.132.100	38.281.132



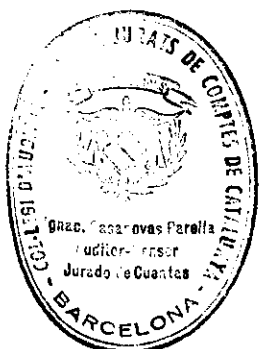
4. Deudores varios	5.458.496	3.923.567
5. Personal	934.473	1.298.030
6. Administraciones Públicas	30.596.384	35.217.620
7. Provisiones	(263.843)	(263.843)
IV. Inversiones financieras temporales	-	-
V. Acciones propias a corto plazo	-	-
VI. Tesorería	68.638.813	80.105.025
VII. Ajustes por periodificación	-	-
<b>TOTAL D</b>	<b>2.119.332.896</b>	<b>1.928.483.080</b>
<b>TOTAL GENERAL (A+B+C+D)</b>	<b>2.397.708.707</b>	<b>2.126.793.715</b>

**P A S I V O**

	<u>1996</u>	<u>1995</u>
<b>A) Fondos propios</b>		
I. Capital suscrito	364.000.000	364.000.000
II. Prima de emisión	10.000.000	10.000.000
III. Reserva de revalorización	91.905.238	-
IV. Reservas	731.078.896	656.010.361
1. Reserva legal	72.800.000	72.800.000
5. Otras reservas	658.278.896	583.210.361
V. Resultados de ejercicios anteriores	-	-
VI. Pérdidas y ganancias	42.569.368	75.068.535
VII. Dividendo a cuenta entregado en el ejercicio	-	-
<b>TOTAL A</b>	<b>1.239.553.502</b>	<b>1.105.078.896</b>
<b>B) Ingresos a distribuir en varios ejercicios</b>		
3. Otros ingresos a distribuir en varios ejercicios	15.621.886	32.554.129
<b>TOTAL B</b>	<b>15.621.886</b>	<b>32.554.129</b>
<b>C) Provisiones para riesgos y gastos</b>		
2. Provisiones para impuestos	61.616.559	61.616.559
3. Otras provisiones	27.245.436	42.708.856
<b>TOTAL C</b>	<b>88.861.995</b>	<b>104.325.415</b>
<b>D) Acreedores a largo plazo</b>		
I. Emisiones de obligaciones y otros valores negociables	-	-
Deudas con entidades de crédito	-	-

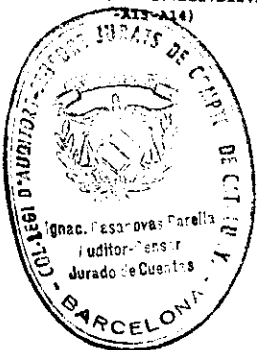


III. Deudas con empresas del grupo y asociadas	-	-
IV. Otros acreedores	-	1.400.000
3. Fianzas y depósitos recibidos a largo plazo	-	1.400.000
V. Desembolsos pendientes sobre acciones no exigidos	-	-
VI. Acreedores por operaciones de tráfico a largo plazo	-	-
<b>TOTAL D</b>	-	<b>1.400.000</b>
<hr/>		
E) Acreedores a corto plazo		
I. Emisiones de obligaciones y otros valores negociables	-	-
II. Deudas con entidades de crédito	734.450.466	664.750.466
1. Préstamos y otras deudas	571.900.000	571.900.000
2. Deudas por intereses	162.550.466	92.850.466
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	-	-
IV. Acreedores comerciales	148.421.430	182.568.340
1. Anticipos de clientes	49.948.059	10.783.379
2. Deudas por compras o prestaciones de servicios	7.294.605	15.277.716
3. Deudas representadas por efectos a pagar	91.178.766	156.507.245
V. Otras deudas no comerciales	170.799.428	36.116.469
1. Administraciones Públicas	16.753.988	35.971.576
3. Otras deudas	153.616.000	-
4. Remuneraciones pendientes de pago	429.440	144.893
VI. Provisiones para operaciones de tráfico	-	-
VII. Ajustes por periodificación	-	-
<b>TOTAL E</b>	<b>1.053.671.324</b>	<b>883.435.275</b>
<hr/>		
<b>TOTAL GENERAL (A+B+C+D+E)</b>	<b>2.397.708.707</b>	<b>2.126.793.715</b>
<hr/>		



**"E G U A R A S, S.A."**  
**Cuenta de Resultados, correspondiente al ejercicio de 1996**

	<u>1996</u>	<u>1995</u>		<u>1996</u>	<u>1995</u>
<b>A) GASTOS</b>			<b>B) INGRESOS</b>		
1. Reducción de existencias de promociones en curso y edificios construidos	22.048.684	-	1. Importe neto de la cifra de negocios	393.950.000	612.800.000
2. Aprovisionamientos			a) Ventas		
b) Consumo de terrenos y solares	116.685.675	-	2. Aumento de las existencias de promociones en curso y edificios construidos	276.965.201	164.967.751
c) Obras y servicios realizados por terceros	324.730.907	361.743.434	3. Trabajos efectuados por la empresa para el inmovilizado	-	-
d) Consumo de otros aprovisionamientos	14.555.726	24.558.369	4. Existencias de promociones en curso y edif. incorporados al inmov.	59.007.161	-
3. Transferencias de inmovilizado a existencias de promociones en curso y edificios construidos	-	-	5. Otros ingresos de explotación		
4. Gastos de personal			a) Ingresos accesorios	9.469.998	11.948.099
a) Sueldos, salarios y asimilados	111.005.706	110.323.475	b) Exceso de provisiones riesgos y gastos	15.463.420	-
b) Cargas sociales	29.659.550	28.810.616			
5. Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	6.490.313	5.323.938			
6. Variación de las provisiones de tráfico	-	-			
7. Otros gastos de explotación					
a) Servicios exteriores	60.227.743	68.834.696			
b) Tributos	18.251.246	26.059.730			
<b>I. BENEFICIOS DE EXPLOTACIÓN</b> (B1+B2+B3+B4-A1-A2-A3-A4-A5-A6)	51.220.230	163.452.592	<b>I. PERDIDAS DE EXPLOTACIÓN</b> (A1+A2+A3+A4+A5+A6-B1-B2-B3-B4)	-	-
8. Gastos financieros y gastos asimilados			6. Ingresos de participaciones en capital	-	-
c) Por deudas con terceros y gastos asimilados	77.965.272	70.019.393	7. Ingresos de otros valores negociables y de créditos del activo inmovilizado	-	-
9. Variación de las provisiones de inversiones financieras	-	-	8. Otros intereses e ingresos asimilados		
10. Diferencias negativas de cambio	-	-	c) Otros intereses	15.780.475	37.520.275
<b>II. RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS</b> (B5+B6+B7+B8-A7-A8-A9)	-	-	9. Diferencias positivas de cambio	-	-
<b>III. BENEFICIOS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS</b> (A1+A11-B1-B11)	-	130.953.474	<b>II. RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS</b> (A7+A8+A9-B5-B6-B7-B8)	62.184.797	32.499.118
11. Variación de las provisiones de inmovilizado inmaterial, material y cartera de control	-	-	<b>III. PERDIDAS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS</b> (B1+B11-A1-A11)	10.964.567	-
12. Pérdidas procedentes del inmovilizado inmaterial, material y cartera de control	902.161	-	10. Beneficios en enajenación de inmovilizado inmaterial, material y cartera de control	-	-
13. Pérdidas por operaciones con acciones y obligaciones propias	-	-	11. Beneficios por operaciones con acciones y obligaciones propias	-	-
14. Gastos extraordinarios	-	15.463.420	12. Subvenciones de capital transferidas al resultado del ejercicio	-	-
15. Gastos y pérdidas de otros ejercicios	-	-	13. Ingresos extraordinarios	74.435.423	-
<b>IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS</b> (B9+B10+B11+B12+B13-A10-A11-A12-A13-A14)	73.533.262	-	13. Ingresos y beneficios de otros ejercicios	-	-
			<b>IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS</b> (A10+A11+A12+A13+A14-B9-B10-B11-B12-B13)	-	15.463.420



V. BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS  
(AIII+AIV-BIII-BIV)

62.568.695 115.490.054

16. Impuesto sobre Sociedades  
17. Otros Impuestos

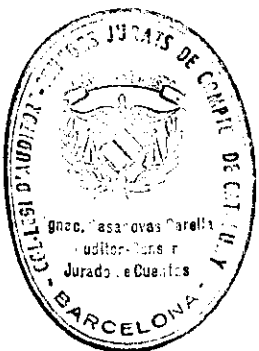
19.999.327 40.421.519

VI. RESULTADO DEL EJERCICIO  
(BENEFICIOS)  
(AV-A15-A16)

42.569.368 75.068.535

V. PERDIDAS ANTES DE IMPUESTOS  
(BIII-BIV-AIII-AIV)

VI. RESULTADO DEL EJERCICIO  
(BENEFICIO)  
(BV-A15-A16)



**"EGUARAS, S.A."**

**Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1996**

**1.- ACTIVIDAD DE LA EMPRESA**

La actividad principal de la Sociedad consiste en el desarrollo de todas las actuaciones relacionadas, directa o indirectamente, con el ramo de la construcción y promoción inmobiliaria, ya sean públicas o privadas.

**2.- BASES DE PRESENTACION DE LAS CUENTAS ANUALES.**

En cumplimiento de la legislación vigente, los administradores de la Sociedad han formulado las cuentas anuales adjuntas, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados y de los cambios en la situación financiera de los ejercicios 1995 y 1996, así como de la propuesta de distribución de resultados de este último ejercicio.

Los administradores de la Sociedad estiman que las cuentas anuales de 1996 serán aprobadas por la Junta General de Accionistas sin variaciones significativas. Las cuentas anuales del ejercicio 1995 fueron aprobadas en Junta General de Accionistas de fecha 30 de junio de 1996.

a) **Imagen fiel y principios contables.**

Las cuentas anuales se obtienen de los registros contables de la Sociedad, y se han formulado de acuerdo con las disposiciones legales vigentes en materia contable y con aplicación de los principios de contabilidad contenidos en el Plan General de Contabilidad, con objeto de mostrar, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

Los importes contenidos en los documentos que componen estas cuentas anuales, balance de situación, cuenta de pérdidas y ganancias y memoria, están expresadas en pesetas, salvo indicación contraria.

b) **Comparación de la información.**

El balance de situación y la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios de 1995 y 1996 que se incluyen en las presentes cuentas anuales, están adaptados al modelo establecido en las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias. A efectos de facilitar la comparación de la información con el ejercicio 1996 se han adaptado los importes del ejercicio 1995, en lo que respecta a los siguientes epígrafes:

- Epígrafe B) VI "Deudas por operaciones de tráfico a largo plazo" del Activo del Balance de Situación.

- Apartado 2 del epígrafe E) II "Deudas con entidades de crédito" del Pasivo del Balance de Situación".

- Apartado 3 del epígrafe E) V "Otras deudas no comerciales" del Pasivo del Balance de Situación.



Estas reclasificaciones han tenido como finalidad la adecuada presentación en las Cuentas Anuales de los importes afectados en función de su naturaleza y vencimiento.

El Consejo de Administración propondrá a la Junta General de Accionistas la aprobación de las cuentas anuales del ejercicio de 1996, las cuales incorporan la actualización de balances de acuerdo con el Real Decreto Ley 7/1996 de 7 de junio, conforme se explica en las notas 4 a) y c), 7, 10 y 11 de esta memoria.

c) Elementos recogidos en varias partidas.

No existen, en las presentes cuentas anuales, elementos patrimoniales que estén registrados en dos o más partidas del balance.

3.- DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS.

La propuesta de distribución de resultados que el Consejo de Administración de la Sociedad presentará a la Junta General de Accionistas para su aprobación es el siguiente:

Base de reparto	Ejercicio 1996
Pérdidas y Ganancias (beneficio)	42.569.368
Remanente	
Reservas voluntarias	
Reservas	
TOTAL BASE DE REPARTO = TOTAL DISTRIBUCIÓN	42.569.368
Distribución a	Ejercicio 1996
Reserva legal	
Reservas especiales	
Reservas voluntarias	42.569.368
Otras reservas	
Remanente	
Dividendos	
Compensación de pérdidas de ejercicios anteriores	
TOTAL DISTRIBUCIÓN = TOTAL BASE DE REPARTO	42.569.368

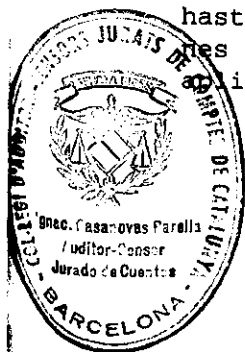
4.- NORMAS DE VALORACIÓN.

Las cuentas anuales adjuntas han sido preparadas de acuerdo con los principios contables y normas de valoración y clasificación contenidos en el Plan General de Contabilidad y normas de desarrollo.

Los principios y prácticas de contabilidad más significativos aplicados en la formulación y preparación de las cuentas anuales son los que se describen a continuación y que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior:

a) Inmovilizaciones materiales.

Los bienes comprendidos en el inmovilizado material han sido contabilizados al precio de adquisición, el cual incluye los gastos adicionales que se producen hasta la puesta en condiciones de funcionamiento del bien, más las actualizaciones practicadas de acuerdo con las disposiciones legales que le son de aplicación.



Conforme se especifica en la nota 7 de esta memoria, la Compañía se ha acogido a la actualización de balances regulada en el artículo 5 del R.D. Ley 7/1996 de 7 de junio, y en el R.D. 2607/1996, de 20 de diciembre.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los gastos de mantenimiento, se cargan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias. Los costes de ampliación o mejora que dan lugar a una mayor duración del bien son capitalizadas como mayor valor del mismo.

En las construcciones se incluye el valor del terreno.

La amortización técnica se calcula sistemáticamente por el método lineal, durante el período de vida útil, aplicando los siguientes coeficientes de amortización:

<u>Grupo de elementos</u>	<u>% Amortización</u>
Maquinaria	12
Mobiliario y enseres	10-12-20-25
Equipos para procesos de información	12-20
Elementos de transporte	16

En caso de que se detecten factores identificables de obsolescencia a que pudieran estar afectos los inmovilizados se dotan las oportunas provisiones por depreciación.

No se ha producido en dichos bienes, la capitalización de intereses, diferencias de cambio, ni la incorporación de trabajos realizados por la empresa para su inmovilizado.

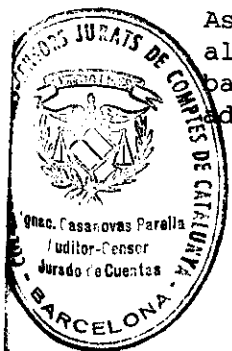
No existen partidas del inmovilizado material que figuren en el activo por una cantidad fija.

#### **b) Inversiones financieras permanentes y temporales**

Los valores mobiliarios de inversiones permanentes o temporales, de renta fija o variable, y tanto si corresponden a participaciones en el capital de empresas del grupo, asociadas u otras compañías ajenas, se presentan en el balance de situación valorados a su precio de adquisición en el momento de la suscripción o compra.

Para los valores admitidos a cotización oficial en un mercado de valores, cuando el valor de mercado, al final del ejercicio, resulta inferior al de su adquisición, se dotan las provisiones necesarias para reflejar la depreciación experimentada. El precio de mercado considerado es el inferior entre el de cotización oficial media correspondiente al último trimestre del ejercicio o cotización del día del cierre del balance o en su defecto la del inmediato anterior.

Asimismo, en el caso de valores no admitidos a cotización oficial se reflejan al final del ejercicio por el valor teórico contable que se obtiene del último balance disponible de la entidad emisora, si éste fuese inferior al precio de adquisición, mediante la dotación de las correspondientes provisiones.



c) **Existencias.**

Las existencias se valoran a su precio de adquisición o a su coste de producción.

El precio de adquisición comprende el importe consignado en factura más todos los gastos adicionales que se producen hasta que los bienes se hallan en condiciones de utilización o venta.

El coste de producción se determina añadiendo al coste de adquisición de las materias primas y otras materias consumibles, los costes directamente imputables a la construcción y la parte que le corresponde de los costes indirectamente imputables a los productos de que se trata, en la medida en que tales costes corresponden al período de construcción.

Cuando el valor de mercado es inferior al precio de adquisición o coste de producción y la depreciación se considera reversible, se procede a efectuar la corrección valorativa, dotando la correspondiente provisión. Se considera como valor de mercado el siguiente:

- Para los terrenos y solares, su precio de reposición o el valor neto de realización si fuese inferior.

- Para los edificios adquiridos, terrenos, solares y edificios construídos, su valor de realización, deducidos los gastos de comercialización que correspondan.

- Para las construcciones en curso, el valor de realización de las construcciones terminadas correspondientes deducidos la totalidad de costes de fabricación pendientes de incurrir y los gastos de comercialización.

Se han actualizado las existencias de acuerdo con el R.D.L. 7/96 y el R.D. 2607/1996 de 20 de diciembre.

d) **Otras provisiones del grupo 1.**

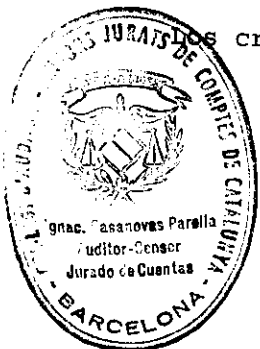
Corresponden a provisiones para impuestos y para responsabilidades y están valoradas por el riesgo existente.

e) **Deudas y créditos.**

Los débitos y créditos originados por las operaciones de tráfico de la empresa, tanto deudores como acreedores, a corto o largo plazo, se registran por su valor nominal. Los intereses, de existir, incorporados al nominal de los créditos y débitos por operaciones de tráfico con vencimiento superior a un año, se registran en el balance como "Ingresos a distribuir en varios ejercicios" o "Gastos a distribuir en varios ejercicios", respectivamente, imputándose anualmente a resultados de acuerdo con un criterio financiero.

Se practican las correcciones valorativas que se estiman necesarias para provisionar el riesgo de insolvencia.

Los créditos figuran en el balance por el importe dispuesto.



f) **Impuesto sobre beneficios.**

La cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio recoge el gasto por el Impuesto de Sociedades, en cuyo cálculo se contempla la cuota del Impuesto sobre Sociedades devengada en el ejercicio, el efecto del diferimiento de las diferencias producidas entre la base imponible del impuesto y el resultado contable antes de aplicar el impuesto que revierten en períodos subsiguientes, así como las bonificaciones y deducciones de la cuota a que tiene derecho la compañía.

g) **Transacciones en moneda extranjera.**

Caso de existir, los créditos y débitos a cobrar o pagar en moneda extranjera están valorados al tipo de cambio de fin de ejercicio. Las pérdidas y beneficios no realizados surgidos por fluctuaciones del cambio entre la fecha de contabilización de la transacción y la de fin del ejercicio, se llevan a resultados del ejercicio y a ingresos diferidos, respectivamente. Estos últimos se imputan a resultados en el momento en que se realizan.

h) **Ingresos y gastos.**

Los ingresos y gastos se imputan en función de la corriente real de bienes y servicios que representan, y con independencia del momento en que se produce 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 y las pérdidas previsibles, aún siendo eventuales, se contabilizan tan pronto son conocidos.

Las ventas de bienes e ingresos por servicios prestados, se registran sin incluir los importes correspondientes a los impuestos que gravan estas operaciones, deduciéndose como menor importe de la operación todos los descuentos, incluidos o no en factura, que no obedecen a pronto pago. Estos últimos son considerados como gastos financieros.

**5.- GASTOS DE ESTABLECIMIENTO.**

En 1996 la sociedad no ha incurrido en gastos de establecimiento.

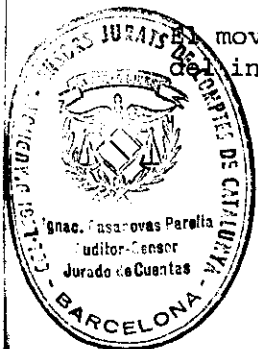
**6.- INMOVILIZADO INMATERIAL.**

La compañía no posee activos que por su naturaleza correspondan a inmovilizado inmaterial.

**7.- INMOVILIZADO MATERIAL.**

El importe de las actualizaciones netas acumuladas al cierre del ejercicio, realizadas al amparo del R.D. Ley 7/1996 de 7 de junio y el R.D. 2607/1996 de 20 de diciembre, por lo que respecta a las cuentas de inmovilizado material asciende a 46.044.361 Pt.

El movimiento habido durante el presente ejercicio en las diferentes cuentas de inmovilizado material y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas



y provisiones, así como el importe de la actualización para cada partida del balance se detalla en la siguiente página.

No existen inversiones en inmovilizado material situadas fuera del territorio español.

No se han capitalizado intereses ni diferencias de cambio en el ejercicio.

En reunión del Consejo de Administración de fecha 20/02/96 acordó por unanimidad incorporar una promoción en curso al inmovilizado de la entidad al objeto de que sirva para la obtención de ingresos, traspasándola desde el epígrafe de existencias por un importe de 59.007.161 ptas.

A 31 de diciembre de 1996 existen elementos del inmovilizado material totalmente amortizados por un importe de 33.956.129 ptas. que corresponden a las siguientes categorías de inmovilizado:

	<u>Importe</u>
- Maquinaria	16.183.143
- Utillaje	4.620.561
- Mobiliario	2.257.710
- Equipos proceso información	1.471.392
- Elementos de transporte	<u>9.423.323</u>
TOTAL	<u>33.956.129</u>

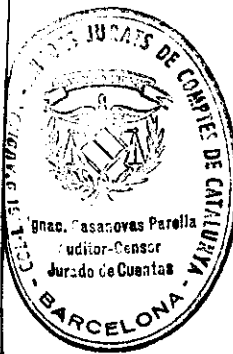
#### 8.- INVERSIONES FINANCIERAS.

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

a) Estado de movimientos de las inmovilizaciones financieras	Inversiones en empresas del grupo y asociadas	Participaciones en capital	Fianzas y depósitos constituidos	Total
A) IMPORTE (BRUTO) AL INICIO DEL EJERCICIO 1996				
(+) Entradas	31.840.867	175.172		32.016.039
(+) Aumentos por transferencias entre partidas		539.110	896.570	1.435.680
(+/-) Correcciones de valor por diferencias de cambio				
(-) Salidas y reducciones				
(-) Disminuciones por transferencias entre partidas				
(-) Traspasos por vencimiento a corto plazo				
B) IMPORTE (BRUTO) AL CIERRE DEL EJERCICIO 1996	31.840.867	714.282	896.570	33.451.719
C) PROVISIONES AL INICIO DEL EJERCICIO 1996				
(+) Dotación de provisiones				
(-) Aplicación y baja de provisiones				
D) PROVISIONES AL CIERRE DEL EJERCICIO 1996				

La Sociedad posee diversas participaciones en compañías que merecen consideración de empresas asociadas. Se omite la información requerida en este punto, dado que por su naturaleza puede acarrear graves perjuicios a la empresa que se refiere.





a) Estado de movimientos de las inmobilizaciones materiales	Inmuebles para uso propio	Instalaciones técnicas y maquinaria	Otras instalaciones, utilillaje medios auxiliares y mobiliario	Anticipos e inmobilizaciones materiales en curso	Otro inmovilizado	Total
<b>A) IMPORTE (BRUTO) AL INICIO DEL EJERCICIO 1996</b>	21.725.764	25.088.793	16.137.926	55.312.600	29.587.438	147.852.521
(+) Entradas			10.009.644	6.180.605	637.684	16.827.933
(+) Aumento por transferencias o traspaso de otra cuenta				59.007.161		59.007.161
(+) Actualización R.D.L. 7/96	17.094.274	599.240	1.322.589	26.026.677	1.001.581	46.044.361
(-) Salidas y bajas		(1.805.650)	(278.730)		(3.034.139)	(5.118.519)
(-) Disminución por transferencias o traspaso a otras ctas.						
<b>B) IMPORTE (BRUTO) AL CIERRE DEL EJERCICIO 1996</b>	38.820.038	23.882.383	27.191.429	146.527.043	28.192.564	264.613.457
<b>C) AMORTIZACIÓN ACUMULADA AL INICIO DEL EJERCICIO 1996</b>						
(+) Dotación y aumentos (por traspasos entre cuentas)		20.590.545	13.186.556		19.679.034	53.456.135
(-) Reducciones por bajas, salidas y transferencias		997.344	2.847.465		2.645.504	6.490.313
		1.144.746	200.688		970.924	2.316.358
<b>D) AMORTIZACIÓN ACUMULADA AL CIERRE DEL EJERCICIO 1996</b>		20.443.143	15.833.333		21.353.614	57.630.090
<b>E) PROVISIONES AL INICIO DEL EJERCICIO 1996</b>						
(+) Dotación de provisiones						
(-) Aplicación y baja de provisiones						
<b>F) PROVISIONES AL CIERRE DEL EJERCICIO 1996</b>						
<b>G) VALOR NETO AL CIERRE DEL EJERCICIO 1996</b>	38.820.038	3.439.240	11.358.096	146.527.043	6.838.950	206.983.367

## 9.- CRÉDITOS COMERCIALES.

Los movimientos habidos en el ejercicio por intereses diferidos han sido los siguientes:

Saldo 01.01.96	Cancelados por pago anticipado	Nuevas in- corporaciones	Imputados a resultados del ejercicio	Importe pendiente de imputación a 31/12/96
32.554.129	3.141.497	10.000	13.800.746	15.621.886

Los anticipos de clientes a 31/12/1996 presentan el siguiente detalle:

	Saldo de importes recibidos en efectivo	Saldo de importes recibidos en efectos comerciales
Anticipos recibidos de clientes	47.948.059	2.000.000

**Efectos descontados por la sociedad en el ejercicio de 1996:**

En los procedimientos de financiación que utiliza la compañía no está contemplado el descuento de efectos, utilizando únicamente la gestión de cobro. El importe de efectos en gestión de cobro a 31/12/96 ascendía a 1.666.752 Ptas.

## 10.- EXISTENCIAS.

Al 31 de diciembre de 1996 la sociedad tiene compromisos firmes de venta de obras en curso de construcción y obras terminadas por las que ha recibido anticipos según el siguiente detalle:

a) Compromisos firmes de compra y venta y contratos de futuro relativos a existencias en el ejercicio 1996	
Descripción del compromiso	Importe
b) Ventas	
- Varias promociones	49.948.059
Total anticipos a cuenta	49.948.059

De acuerdo con el apartado 1 c) del artículo 2 del RD 2607/1996 de 20 de diciembre de Normas para la actualización de balances se han actualizado los solares y terrenos, incluso los incorporados a edificios construidos o en construcción, incluidos en el epígrafe de existencias.



Desglose de la variación y el saldo final de existencias de promociones en curso de edificios construidos.

	Promociones en curso edificios de viviendas	Edificios de viviendas construidos	Edificios no residenciales construidos	Terrenos y solares
Existencias a 01/01/96	1.083.039.011	338.754.496	196.417.764	155.634.278
Variación de existencias	276.985.201	(22.048.684)		(91.724.900)
Actualización RDL 7/96	22.123.821	21.388.486	2.016.000	3.175.000
Existencias a 31/12/96	1.382.148.033	338.094.298	198.433.764	67.084.378

El importe total de actualización de la existencias asciende a 48.703.307 Pt.

El inmovilizado de la provisión por depreciación de existencias ha sido el siguiente:

	Importe
Dotación a la provisión a 01/01/96 (en pesetas)	3.924.000
Variación de la dotación (en pesetas)	-
Dotación a la provisión a 31/12/96	3.924.000

#### 11.- FONDOS PROPIOS.

La Compañía se ha acogido a la Actualización de Balances regulada en el artículo 5 del Real Decreto Ley 7/1996 de 7 de junio y en el Real Decreto 2607/1996, de 20 de diciembre.

La actualización se ha practicado respecto de los elementos patrimoniales pertinentes, fiscalmente no amortizados e integrantes del balance cerrado a 31/12/1996 y que se encontraban, a esta fecha, en estado de uso y utilización.

Se han utilizado los coeficientes fijados en la tabla de actualización que tienen el carácter de máximos.

En los elementos adquiridos en régimen de arrendamiento financiero dichos coeficientes se han aplicado sobre el valor de contado del bien y sobre las cuotas fiscalmente deducibles, en la parte correspondiente a recuperación del coste.



Desglose de la variación y el saldo final de existencias de promociones en curso de edificios construidos.

	Promociones en curso edificios de viviendas	Edificios de viviendas construidos	Edificios no residenciales construidos	Terrenos y solares
Existencias a 01/01/96	1.083.039.011	338.754.496	196.417.764	155.634.278
Variación de existencias	276.985.201	(22.048.684)		(91.724.900)
Actualización RDL 7/96	22.123.821	21.388.486	2.016.000	3.175.000
Existencias a 31/12/96	1.382.148.033	338.094.298	198.433.764	67.084.378

El importe total de actualización de la existencias asciende a 48.703.307 Pt.

El inmovilizado de la provisión por depreciación de existencias ha sido el siguiente:

	Importe
Dotación a la provisión a 01/01/96 (en pesetas)	3.924.000
Variación de la dotación (en pesetas)	-
Dotación a la provisión a 31/12/96	3.924.000

#### 11.- FONDOS PROPIOS.

La Compañía se ha acogido a la Actualización de Balances regulada en el artículo 5 del Real Decreto Ley 7/1996 de 7 de junio y en el Real Decreto 2607/1996, de 20 de diciembre.

La actualización se ha practicado respecto de los elementos patrimoniales pertinentes, fiscalmente no amortizados e integrantes del balance cerrado a 31/12/1996 y que se encontraban, a esta fecha, en estado de uso y utilización.

Se han utilizado los coeficientes fijados en la tabla de actualización que tienen el carácter de máximos.

En los elementos adquiridos en régimen de arrendamiento financiero dichos coeficientes se han aplicado sobre el valor de contado del bien y sobre las cuotas fiscalmente deducibles, en la parte correspondiente a recuperación del coste.



De acuerdo con el apartado 1 c) del artículo 2 del RD 2607/1996 de 20 de diciembre de Normas para la actualización de balances se han actualizado los solares y terrenos, incluso los incorporados a edificios construidos o en construcción, incluidos en el epígrafe de existencias.

No se ha realizado ningún tipo de reducción por la forma de financiación al ser el coeficiente de fondos propios sobre pasivo total menos derechos de crédito y tesorería superior a 0,4.

Este coeficiente se ha calculado tomando las magnitudes del ejercicio 1996 y los cinco años anteriores.

El saldo de la cuenta Reserva de Revalorización Real Decreto ley 7/1996 de 7 de junio no se ha integrado en la base imponible para el cálculo del Impuesto s/Sociedades. Esta reserva será indisponible hasta que sea comprobada por la Inspección de Tributos o transcurra el plazo de tres años para hacerlo.

El movimiento habido en las cuentas de "Fondos Propios" durante el ejercicio de 1996 ha sido el que figura en la página siguiente.

Siendo el desglose de la cuenta de "Reservas de Revalorización RDL 7/96" la siguiente :

	Importe
Inmovilizado uso propio	17.094.274
Maquinaria	599.240
Mobiliario	1.322.589
Equipos proceso de información	207.526
Elementos de Transporte	794.055
Inmovilizado en curso	26.026.677
Terrenos y solares	3.175.000
Promociones en curso	22.123.821
Promociones terminadas	23.404.486
<b>Total actualización</b>	<b>94.747.668</b>
Impuesto a liquidar	(2.842.430)
<b>Saldo resultante 31/12/96</b>	<b>91.905.238</b>





s) Estado de movimientos de los fondos propios	Capital suscrito	Prima de emisión	Reserva de Revalorización R.D.L. 7/96	Reserva legal	Otras reservas	Pérdidas y Ganancias (B° ó Pérd.)	TOTAL FONDOS PROPIOS
A) IMPORTE (BRUTO) AL INICIO DEL EJERCICIO 1996	364.000.000	10.000.000		72.800.000	583.210.361	75.068.535	1.105.078.896
(+/-) Distribución resultado ejercicio anterior					75.068.535	(75.068.535)	
(+ ) Actualización R.D.Ley 7/1996			94.747.668				94.747.668
(- ) Reintegro a los accionistas							
(+/-) Resultado del ejercicio 1996						42.569.368	42.569.368
(+ ) Conversión de obligaciones en acciones							
(+/-) Régimen transitorio			(2.842.430)				(2.842.430)
(+ ) Aumentos por actualización RDL 7/96							
(- ) Otras disminuciones							
SALDO AL CIERRE DEL EJERCICIO 1996	364.000.000	10.000.000	91.905.238	72.800.000	658.278.896	42.569.368	1.239.553.502

El capital social asciende a 364.000.000 pesetas nominales, y tiene la siguiente composición :

Capital suscrito a 31.12.96				
Clases de acciones	Número	Nominal	Desembolsos pendientes a la fecha de cierre	Fecha de exigibilidad de los desembolsos ptes.
Total capital suscrito a 31.12.96				
Acciones ordinarias al portador	364.000	1.000	-	-

**12.- SUBVENCIONES.**

Durante el ejercicio la sociedad no ha percibido ningún tipo de subvención.

**13.- PROVISIONES PARA PENSIONES Y OBLIGACIONES SIMILARES.**

La compañía no tiene establecidas provisiones para pensiones ni obligaciones similares.

**14.- OTRAS PROVISIONES DEL GRUPO 1.**

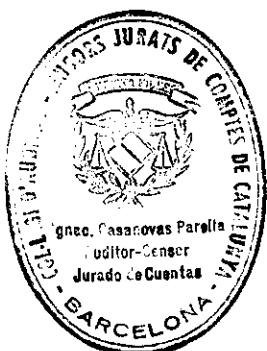
Los movimientos habidos durante el ejercicio en estas cuentas han sido los siguientes.

Estado de movimientos de otras provisiones del grupo 1	Provisiones para impuestos	Provisiones para responsabilidades
SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO 1996	61.616.559	42.708.856
(+) Dotaciones		
(-) Aplicaciones		(15.463.420)
(-) Excesos		
SALDO AL CIERRE DEL EJERCICIO 1996	61.616.559	27.245.436

**15.- DEUDAS NO COMERCIALES.**

A 31 de diciembre de 1996 no existen deudas no comerciales con vencimiento en el largo plazo. Las deudas con vencimiento en el corto plazo presentan el siguiente desglose:

Concepto	Importe
Deudas con entid. de crédito	571.900.000
Préstamos de socios	146.000.000
<b>TOTALES</b>	<b>717.900.000</b>



Los intereses devengados a 31.12.96 pendientes de pago presentan el siguiente desglose:

Concepto	Importe
Deudas con entid. de crédito	162.550.466
Préstamos de socios	7.640.000
<b>TOTALES</b>	<b>170.190.466</b>

Existe un préstamo hipotecario no dispuesto por la empresa y subrogable por los clientes. El importe disponible a 31.12.96 asciende a 509,23 millones de pesetas.

#### 16.- SITUACIÓN FISCAL.

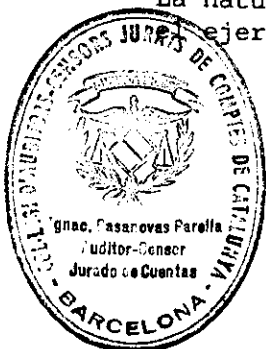
La Sociedad presenta anualmente una declaración a efectos del Impuesto sobre Sociedades. Los beneficios determinados conforme a la legislación fiscal, están sujetos a un gravamen del 35% sobre la base imponible. De la cuota resultante pueden practicarse ciertas deducciones.

Conciliación del resultado con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades			
	Aumentos	Disminuciones	Saldo
Resultado contable del ejercicio	42.569.368		42.569.368
Diferencias permanentes:			
- Corrección monetaria		3.906.714	(3.906.714)
- Impuesto s/ Sociedades	19.999.327		19.999.327
Base Imponible (resultado fiscal)			58.661.981

El impuesto sobre sociedades a pagar tiene la siguiente composición:

	<u>Pesetas</u>
Gasto por Impuesto sobre Beneficios	19.999.327
Retenciones y pagos a cuenta	<u>(18.649.962)</u>
Impuesto a pagar	<u>1.349.365</u>

La naturaleza e importe de los incentivos fiscales pendientes y aplicados en el ejercicio son los siguientes:



		Pesetas
Aplicados en el ejercicio:		
- Inversiones		532.366
	Total	532.366
Aplicables en ejercicios posteriores		
- Inversiones		-
	Total	-

No existen bases imponibles negativas pendientes de ser compensación fiscalmente.

Las declaraciones no pueden considerarse definitivas hasta su prescripción o su aceptación por la autoridades fiscales y, con independencia de que la legislación fiscal es susceptible a interpretaciones, los Administradores estiman que cualquier pasivo fiscal adicional que pudiera ponerse de manifiesto, como consecuencia de una eventual inspección, no tendrá un efecto significativo en las cuentas anuales tomadas en su conjunto

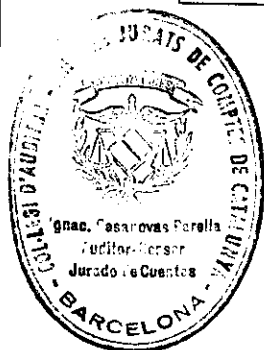
**17.- GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS Y OTROS PASIVOS CONTINGENTES.**

Las garantías y compromisos con terceros ascienden a 18.329 Miles de Pesetas.

	Miles de pesetas
Incluidos en el pasivo del balance	--
No incluidos en el pasivo del balance	18.329
	<u>18.329</u>

La naturaleza de las garantías y compromisos es la siguiente :

	(Miles de Pesetas)		
	Empresas del grupo	Empresas asociadas	Otros
Incluidas en el pasivo del balance	-	-	-
No incluidas en el pasivo del balance			
Plusvalía, finca Hnos. García Noblejos	-	-	107
Reclamación plus-valía C-5 Elipa	-	-	162
Arbitrios, Somosaguas Zona B	-	-	87
Diputación Foral de Navarra (Impto. Soc. 77/78)	-	-	5.000
Ayto. Madrid (Acondicionamiento aceras P. Norte)	-	-	6.208
Aval viviendas Alcorcón	-	-	6.765
	-	-	18.329



**18. FIANZAS RECIBIDAS Y CONSTITUIDAS POR OPERACIONES DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES.**

Los movimientos del ejercicio por fianzas correspondientes a operaciones de arrendamiento de inmuebles presenta la siguiente composición:

	FIANZAS RECIBIDAS A LARGO PLAZO
Saldo 1/1/96	1.400.000
Entradas/Salidas	1.400.000
Saldo a 31/12/96	-

**19. INGRESOS Y GASTOS.**

El desglose de las partidas 2.b "Consumo de terrenos, solares", 2.d "Consumo de otros aprovisionamientos", 4.b "Cargas sociales" y 6.b "Variación de provisiones y pérdidas de créditos incobrables" del debe de la cuenta de pérdidas y ganancias es el siguiente :

a) Detalle de Pérdidas y Ganancias	Ejercicio 1996	Ejercicio 1995
2 b). Consumo de terrenos y solares		
a) Compras, netas de devoluciones y "rappels"	24.960.775	
b) Variación de existencias	91.724.900	
2. d) Consumo de otros aprovisionamientos		
a) Compras, netas de devoluciones y "rappels"	14.555.726	24.558.369
b) Variación de existencias		
3. Cargas sociales		
a) Seguridad Social a cargo de la empresa	29.610.434	28.810.616
b) Aportaciones y dotaciones para pensiones		
c) Otras cargas sociales	49.116	
4. Variación de provisiones y pérdidas de créditos incobrables		
a) Fallidos		
b) Variación de la provisión para insolvencias		

En el ejercicio se han producido devoluciones de compras por un importe de 1.02 millones de pesetas.

Se ha obtenido un ingreso extraordinario de 74,4 millones de pesetas al disolverse una Junta de Compensación, de la que la empresa era socio y producirse la devolución de aportaciones.

La empresa no presenta la distribución del importe de la cifra de negocio correspondiente a sus actividades ordinarias, por categorías de actividades así como por mercado geográfico, por razones de índole de política comercial, ya que, por su naturaleza, podría acarrearle graves perjuicios.

Se han realizado ventas de terrenos y solares por un importe de 121 millones de pesetas.

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



f) Distribución del personal asalariado, según la Clasificación Nacional de Ocupaciones. (Cifra media del ejercicio)	1996	1995
Directores y gerentes de empresas	-	-
Profesionales, técnicos y similares	2	2
Personal de servicios administrativos y similares	8	8
Comercial, vendedores y similares	1	1
Resto personal asalariado	27	21
Total personal medio	38	32

## 20.- OTRA INFORMACIÓN.

### 20.1. Sueldos, dietas y remuneraciones a los miembros del órgano de administración.

Las remuneraciones devengadas por los miembros del órgano de administración correspondientes al ejercicio 1996 han sido las siguientes:

<u>Concepto</u>	<u>Importe</u>
Sueldos y salarios	11.236.568
Otras remuneraciones	<u>2.820.000</u>
Total	<u>14.056.568</u>

### 20.2. Anticipos y créditos concedidos al conjunto de miembros del órgano de administración.

No existen anticipos ni créditos devengados a favor de los miembros del órgano de administración.

### 20.3. Obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida a los miembros del órgano de administración.

No existen obligaciones contraídas en materia de pensiones o de seguros de vida a favor de los miembros del órgano de administración.

## 21.- ACONTECIMIENTOS POSTERIORES AL CIERRE.

Desde el cierre del ejercicio, y hasta el momento de redactar estas cuentas anuales, no se ha producido ningún acontecimiento que por su relevancia merezca ser citado.

## 22. UNIONES TEMPORALES DE EMPRESAS.

La sociedad no participa en ninguna unión temporal de empresas.

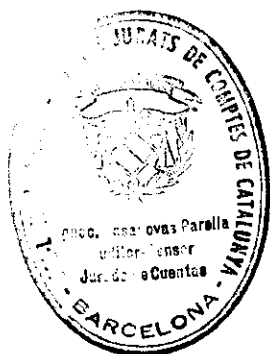


### 23.- CUADRO DE FINANCIACIÓN.

La descripción de los recursos financieros obtenidos en el ejercicio y su aplicación y el efecto sobre el capital circulante es el que se expresa en el siguiente cuadro de financiación. (Cifras en miles de pesetas).

APLICACIONES	EJERCICIO 1996	EJERCICIO 1995
1. Recursos aplicados en las operaciones		
2. Gastos de establecimiento y formalización de deudas		
3. Adquisiciones de inmovilizado		
b) Inmovilizaciones materiales	16.828	5.893
c) Inmovilizado financiero	1.436	
4. Adquisición de acciones propias		
5. Reducciones de capital		
6. Dividendos		
7. Cancelación o traspaso a corto plazo de deuda a largo plazo		
d) De otras deudas	1.400	
8. Provisiones para riesgos y gastos		
TOTAL APLICACIONES	19.664	5.893
EXCESO DE ORIGENES SOBRE APLICACIONES (AUMENTO DE CAPITAL CIRCULANTE)	33.760	114.431

ORIGENES	EJERCICIO 1996	EJERCICIO 1995
1. Recursos procedentes de las operaciones	20.698	79.156
2. Aportaciones de accionistas		
3. Subvenciones de capital		
4. Deudas a largo plazo		
5. Enajenación de inmovilizado		
b) Inmovilizaciones materiales	1.900	41.168
6. Traspaso a corto plazo de inmovilizado material		
7. Enajenación de acciones propias		
8. Cancelación anticipada o traspaso a corto plazo de inmov. financieras y de créditos comerciales a largo plazo		
d) De créditos comerciales	30.826	
TOTAL ORIGENES	53.424	120.324
EXCESO DE APLICACIONES SOBRE ORIGENES (DISMINUCIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE)	-	-



Variación del capital circulante	EJERCICIO 1996		EJERCICIO 1995	
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones
1. Accionistas por desembolsos exigidos	222.219		292.602	
2. Existencias		9.599		21.164
3. Deudores		167.394		658
4. Acreedores				
5. Inversiones financieras temporales				
6. Acciones propias		11.466		156.349
7. Tesorería				
8. Ajustes por periodificación		188.459	292.602	178.171
TOTAL	222.219	188.459	292.602	178.171
VARIACIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE		33.760		114.431

**CONCILIACION DEL RESULTADO CONTABLE DEL EJERCICIO CON LOS RECURSOS PROCEDENTES DE LAS OPERACIONES (Norma 2ª d). Miles de pesetas.**

	<u>AUMENTOS</u>	<u>DISMINUCIONES</u>	<u>TOTAL</u>
Resultado del ejercicio (beneficio)			42.569
Dotación inmovilizado inmaterial	6.490		6.490
Pérdida por venta de inmovilizado	902		902
Excesos provisiones riesgos y gastos		(15.463)	(15.463)
Ingresos derivados de intereses diferidos		(13.800)	<u>(13.800)</u>
Total recursos procedentes de las operaciones			<u>20.698</u>

Las presentes cuentas anuales de la empresa "EGUARAS, S.A." consta de 23 folios de papel común, numerados correlativamente de 1 al 23.

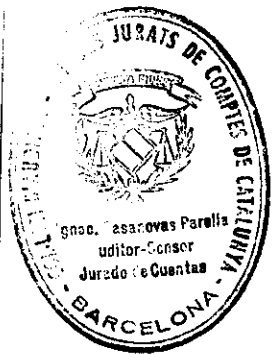
Madrid, a 29 de marzo de 1997



"EGUARAS, S.A."

INFORME DE GESTION

---



1.- Exposición negocios y evolución de la sociedad.

Durante el ejercicio se ha producido una atonía en las ventas motivada en parte por la menor disponibilidad de obra terminada. Se espera iniciar en 1997 la venta de diversas promociones actualmente en curso.

La Compañía se ha acogido a la actualización de balances regulada en el artículo 5 del R.D. Ley 7/1996 de 7 de junio, y en el R.D. 2607/1996, de 20 de diciembre. El importe neto de dicha actualización, al cierre del ejercicio asciende a 94.747.668 pesetas y corresponde a los elementos patrimoniales del inmovilizado material y de existencias.

2.- Acontecimientos importantes para la sociedad ocurridos después del cierre del ejercicio.

No se ha verificado ningún acontecimiento relevante para la vida social tras el cierre del ejercicio.

3.- Evolución previsible de la Sociedad.

Se prevé el mantenimiento de un crecimiento constante en la cifra de negocios

4.- Actividades en materia de investigación y desarrollo.

La Sociedad no ha realizado actividades en materia de investigación y desarrollo.

5.- Adquisición de acciones propias.

Tampoco durante el ejercicio ha adquirido acciones propias.

El presente informe de Gestión de la empresa "EGUARAS, S.A." consta de 2 folios de papel común numerados correlativamente del 24 al 25.

