

INFORME DE AUDITORIA INDEPENDIENTE DE LAS CUENTAS ANUALES

COMISION DEL  
MERCADO

15 JUN. 1998

REGISTRO DE ENTRADA  
Nº 1998... 29518...

C N M V  
Registro de Auditorias  
Empresas  
Nº 5586

Promociones y Participaciones  
Novoplaya, S.A.

Ejercicio 1.997

# INFORME DE AUDITORIA INDEPENDIENTE DE LAS CUENTAS ANUALES

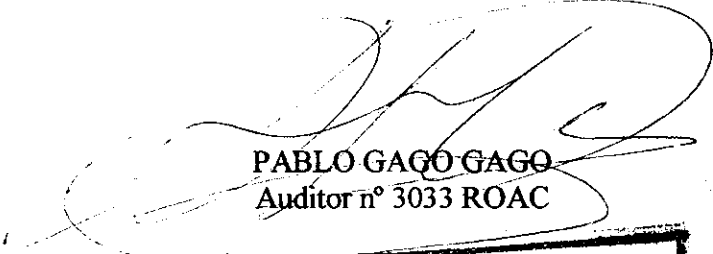
A los Accionistas de PROMOCIONES Y PARTICIPACIONES NOVOPLAYA, S.A.

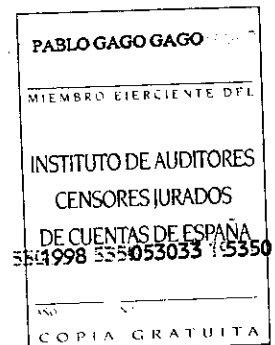
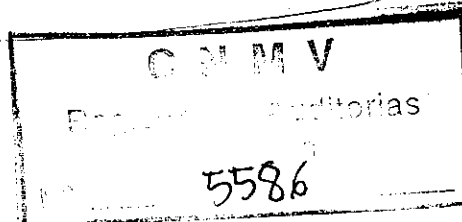
He auditado las cuentas anuales de PROMOCIONES Y PARTICIPACIONES NOVOPLAYA, SOCIEDAD ANONIMA que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 1997, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad. Mi 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.

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, además de las cifras del ejercicio 1997, las correspondientes al ejercicio anterior. Mi opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 1997. Con fecha 17 de abril de 1997 emití mi informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 1996 en el que expresé una opinión favorable.

En mi opinión, las cuentas anuales del ejercicio 1997 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de PROMOCIONES Y PARTICIPACIONES NOVOPLAYA, S.A. al 31 de diciembre de 1997 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.

Finalizada mi actuación profesional, expido el presente documento extendido en 15 folios numerados que firmo en Valencia, a 11 de mayo de 1998.

  
PABLO GAGO GAGO  
Auditor nº 3033 ROAC



PROMOCIONES Y PARTICIPACIONES NOVOPLAYA, S.A.

BALANCE DE SITUACION ABREVIADO A 31 DE DICIEMBRE (En miles de pesetas)

ACTIVO	EJERCICIO 1997	EJERCICIO 1996
<b>B) INMOVILIZADO</b>	<b>295.423</b>	<b>291.017</b>
III. INMOVILIZACIONES MATERIALES	21.645	22.027
IV. INMOVILIZACIONES FINANCIERAS	266.791	92.504
VI. DEUDORES POR OPER. DE TRAFICO A L/P.	6.987	176.486
<b>C) GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERC.</b>	<b>4.846</b>	<b>5.134</b>
<b>D) ACTIVO CIRCULANTE</b>	<b>2.777.589</b>	<b>2.565.438</b>
II. EXISTENCIAS	699.126	625.527
III. DEUDORES	796.416	431.667
IV. INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES	1.226.580	1.189.339
VI. TESORERIA	55.467	318.905
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>3.077.858</b>	<b>2.861.589</b>

PROMOCIONES Y PARTICIPACIONES NOVOPLAYA, S.A.

BALANCE DE SITUACION ABREVIADO A 31 DE DICIEMBRE (En miles de pesetas)

PASIVO	EJERCICIO 1997	EJERCICIO 1996
A) FONDOS PROPIOS	1.814.258	1.868.209
I. CAPITAL SUSCRITO	476.290	501.358
II. PRIMA DE EMISION	585.708	585.708
III. RESERVA DE REVALORIZACION	15.221	15.221
IV. RESERVAS	676.859	733.979
VI. PERDIDAS Y GANANCIAS	60.180	31.943
B) INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERC.	2.736	5.130
C) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS	2.598	3.352
D) ACREEDORES A LARGO PLAZO	19.650	312.107
E) ACREEDORES A CORTO PLAZO	1.238.616	672.791
TOTAL PASIVO	3.077.858	2.861.589

PROMOCIONES Y PARTICIPACIONES NOVOPLAYA, S.A.

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE  
(En miles de pesetas)

D E B E	EJERCICIO 1997		EJERCICIO 1996	
	CUENTAS	GRUPOS	CUENTAS	GRUPOS
<b>A) GASTOS</b>				
1. CONSUMOS DE EXPLOTACION		195.673		280.172
2. GASTOS DE PERSONAL		32.632		24.377
a) Sueldos, salarios y asimilados	20.172		21.075	
b) Cargas sociales	12.460		3.302	
3. DOTACIONES PARA AMORTIZACIONES INMOV.		565		8.389
4. VARIACION DE LAS PROVISIONES DE TRAFICO		235		-13.995
5. OTROS GASTOS DE EXPLOTACION		26.319		29.119
I.- BENEFICIOS DE EXPLOTACION		76.344		17.961
6. GASTOS FINANCIEROS Y GASTOS ASIMILADOS		19.846		17.219
c) Por otras deudas	12.736		14.605	
d) Pérdidas de inversiones financieras	7.110		2.614	
7. VARIACION PROVIS.DE INVERS.FINANCIERAS		35.143		-1.181
II.- RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS		47.493		65.679
III.- BENEFICIOS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS		123.837		83.640
9. VARIACION DE LAS PROV. DE INMOVILIZADO INMAT., MATERIAL Y CARTERA DE CONTROL		-3		-16.591
10. PERDIDAS PROCEDENTES DEL INMOVILIZADO INMAT., MATERIAL Y CARTERA DE CONTROL		63.766		67.992
12. GASTOS EXTRAORDINARIOS		0		603
V.- BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS		60.180		33.345
14. IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES		0		1.402
VI.- RESULTADO DEL EJERCICIO (BENEFICIOS)		60.180		31.943

PROMOCIONES Y PARTICIPACIONES NOVOPLAYA, S.A.

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE  
(En miles de pesetas)

H A B E R	EJERCICIO 1997		EJERCICIO 1996	
	CUENTAS	GRUPOS	CUENTAS	GRUPOS
<b>B) INGRESOS</b>				
<b>1. INGRESOS DE EXPLOTACION</b>		331.768		346.023
a) Importe neto de la cifra de negocios	331.705		345.870	
b) Otros ingresos de explotación	63		153	
<b>2. INGRESOS FINANCIEROS</b>		102.482		81.717
b) En empresas asociadas	3.295		0	
c) Otros	89.715		81.641	
d) Beneficios en inversiones financieras	9.472		76	
<b>4. BENEFICIOS EN ENAJENACION DE INMOVILIZ. INMAT., MATERIAL Y CARTERA DE CONTROL</b>		0		392
<b>7. INGRESOS EXTRAORDINARIOS</b>		106		1.317
<b>IV.- RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS</b>		63.657		50.295

## **I.-INFORMACION SOCIETARIA Y ACTIVIDAD**

Promociones y Participaciones Novoplaya, S.A., fue constituida en Valencia, el día 15 de mayo de 1.946, constando inscrita en el Registro Mercantil de Valencia.

El domicilio social está establecido en Alboraya (Valencia), Plaza Mayor, nº 8.

La actividad de la Sociedad, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2 de sus Estatutos sociales, es la siguiente:

“La Sociedad tiene por objeto:

-La adquisición, administración, gestión, promoción, financiación, afianzamiento, explotación en arrendamiento o en cualquier otra forma admitida en derecho, así como la venta, de toda clase de bienes inmuebles, de toda clase de empresas y negocios, así como de concesiones administrativas.

-La contratación, gestión y ejecución de todo tipo de obras y construcciones.

-El asesoramiento y prestación de servicios mediante profesionales con la cualificación adecuada en cada caso, respecto de las operaciones anteriores.

-La adquisición, tenencia, disfrute, administración, gestión y enajenación de toda clase de bienes muebles, especialmente valores mobiliarios y participaciones en negocios, por cuenta propia.

-Las actividades integrantes del objeto social se entienden con exclusión de todas aquellas sujetas a legislación especial, y podrán ser desarrolladas total o parcialmente, de modo directo o indirecto, mediante la titularidad de acciones o participaciones en Sociedades o cualquier tipo de negocios con idéntico o análogo, tanto en España como en el extranjero.”

## **II.-BASES DE PRESENTACION DE LAS CUENTAS ANUALES**

- Las Cuentas anuales según lo dispuesto en los artículos 181, 190 y 201 de la Ley de Sociedades Anónimas, han sido formuladas de forma abreviada.

- Las Cuentas anuales se han obtenido a partir de los registros contables de la Sociedad, habiendo sido formuladas de conformidad con los criterios y principios generalmente aceptados y establecidos en el Plan General Contable y en las normas de adaptación del mismo a las empresas inmobiliarias, y demás legislación aplicable en la materia.

- Las cifras comprendidas en los documentos que componen las cuentas anuales: el Balance de situación, la Cuenta de Perdidas y Ganancias y la Memoria, se expresan en miles de pesetas, a no ser que expresamente se especifique lo contrario.

- En virtud de lo establecido en el apartado 4 del artículo 35 del Código de Comercio, se ha incluido en el Balance y en la Cuenta de Perdidas y Ganancias, tanto las cifras relativas al ejercicio 1.997 como las correspondientes al precedente 1.996 al objeto de facilitar su comparación.

### III.- DISTRIBUCION DE RESULTADOS

El Consejo de Administración, ha acordado someter a la aprobación de la Junta General de Accionistas, la siguiente propuesta de Aplicación de Resultados:

BASE DE REPARTO:	
BENEFICIO DEL EJERCICIO 1.997 .....	60.179.528,- pesetas.
DISTRIBUCION:	
A RESERVA LEGAL.....	6.017.953.- pesetas.
A DIVIDENDO EJERCICIO 1997.....	28.053.512.- pesetas.
A RESERVA VOLUNTARIA .....	26.108.063.- pesetas.

### IV.- NORMAS DE VALORACION

Los criterios de valoración de mayor relevancia aplicados en la formulación de las Cuentas anuales, son los que se enuncian seguidamente:

#### - En el activo:

##### 1) Inmovilizado material:

Por el precio de adquisición o coste de producción, y se dotan las provisiones por el importe de la depreciación de estos elementos, determinada en función de los años de vida útil y coeficiente de amortización.



ELEMENTOS	AMORTIZACION ANUAL
Inmuebles para uso propio	2%
Mobiliario y enseres	10%
Otras instalaciones	8%
Equipos proceso de información	25%

## 2) Valores negociables:

Por su precio de adquisición, incluyendo en el mismo los gastos inherentes, incrementado o disminuido en el importe del valor teórico de los derechos adquiridos o enajenados, en su caso, y aplicándoles las siguientes correcciones valorativas.

### 2.1) Inversiones financieras permanentes:

Se incluyen en esta cuenta los valores negociables que tienen la consideración de participaciones en empresas asociadas.

Se valoran por su precio de adquisición y se les aplican las correcciones valorativas que procedan, atendiendo a la evolución de los Fondos propios de la sociedad participada.

### 2.2) Inversiones financieras temporales:

Se incluyen en esta cuenta los valores de la cartera de la Sociedad que no tienen la consideración de participaciones en empresas asociadas.

Se valoran por su precio de adquisición, y se les aplican las siguientes correcciones valorativas:

#### 2.2.1) Valores admitidos a cotización:

Si el valor de mercado, entendiéndose por tal el inferior de entre la cotización media del último trimestre y la última cotización del año, resulta inferior al valor de adquisición, se dota la provisión por la diferencia de valor que existe entre ambos.

#### 2.2.2) Valores no admitidos a cotización:

Si el valor teórico-contable resulta ser inferior a su precio de adquisición, se dota la provisión por la diferencia de valor existente entre ambos.

Las correcciones valorativas correspondientes a la depreciación originada en el ejercicio, se han considerado como gasto.

## 3) Acciones propias:

Por su precio de adquisición, según lo determinado para los valores negociables en el apartado 2.

Al adquirirse acciones propias, se dota una Reserva indisponible, por su precio de adquisición, que es cancelada al enajenarse o amortizarse las mismas.

Las diferencias de valor entre el precio de adquisición y el valor nominal por el que, en su caso, son amortizadas las acciones propias, son abonadas o cargadas en cuentas de Reservas disponibles.

Si las acciones propias son enajenadas, la diferencia de valor entre su precio de adquisición y venta, será beneficio o pérdida.

#### 4) Existencias:

Por su precio de adquisición o coste de producción, determinado según lo previsto en la Orden de 28 de diciembre de 1.994, que aprueba las normas de adaptación del Plan General Contable a las empresas inmobiliarias. No se han aplicado correcciones valorativas.

- El coste de adquisición está formado por el importe del precio más todos los gastos adicionales que se produzcan hasta la puesta en condiciones de utilización o venta, e impuestos indirectos cuando su importe no sea recuperable directamente de la Hacienda Pública. No se incluyen, en cambio, los gastos financieros.

- El coste de producción de los bienes construidos se determina añadiendo al precio de adquisición de las materias primas y otras materias consumibles, los demás costes directamente imputables a dichos bienes, sin incluir los gastos financieros.

La imputación del coste conjunto de producción de cada promoción a los elementos o partes individualmente enajenables de la misma, se realiza de acuerdo con los criterios técnicos de atribución de costes que figuran en el presupuesto base de la obra para cada una de las partidas que lo componen, y que es establecido previamente por el técnico facultativo proporcionalmente, atendiendo al destino específico de cada partida del coste y en función de los metros cuadrados a construir.

#### 5) Deudores a corto y largo plazo:

Por su valor nominal. Los deudores a largo plazo (créditos de la Sociedad con clientes con vencimiento superior a 12 meses), figuran en el Inmovilizado en el grupo de "Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo".

Los deudores a corto plazo (créditos de la Sociedad con clientes con vencimiento inferior a 12 meses), figuran en el grupo "Deudores" del Activo circulante.

**- En el pasivo:**

**6) Provisiones para riesgos y gastos:**

Se incluyen las relativas a pagos no vencidos de diversos conceptos impositivos devengados como Impuesto de Actividades Económicas, Impuesto sobre Bienes Inmuebles, y otros importes correspondientes a algunos conceptos impositivos impugnados.

**7) Acreedores a corto y largo plazo:**

Se valoran por su nominal. Son las deudas que tiene la Sociedad con vencimiento inferior o superior a 12 meses, respectivamente.

**8) Impuesto sobre beneficios:**

Al tener basas imponibles negativas para compensar, no se ha contabilizado el cálculo del Impuesto de Sociedades.

**- En la Cuenta de Pérdidas y Ganancias:**

**9) Gastos:**

Por su precio de coste.

**10) Ingresos:**

Por su valor nominal. La orden de 28 de diciembre de 1.994, por la que se aprueban las normas de adaptación del Plan General Contable a las empresas inmobiliarias, determina en la norma número 18 de las de Valoración, que la venta de las promociones en curso deberá ser contabilizada cuando aquellas estén substancialmente terminadas; entendiéndose como tal cuando al menos haya sido incorporado el 80% de los costes de construcción, sin tener en cuenta el valor del terreno en que se construye. Elegido que sea un porcentaje, deberá explicitarse en la Memoria y ser mantenido de acuerdo con el principio de uniformidad.

La Sociedad ha establecido en un 98% del coste de construcción, excluido el valor del solar, como porcentaje determinante de la obra substancialmente terminada, a los efectos de establecer el momento en que deben ser contabilizadas como ingresos las ventas a clientes de las promociones en curso.

## V.- ACTIVO INMOVILIZADO

Los movimientos de las diversas partidas que integran el Activo Inmovilizado, son los siguientes:

<b>a) Estado de movimientos de las Inmovilizaciones Materiales</b>		<b>Importe</b>
A) IMPORTE (BRUTO) AL INICIO DEL EJERCICIO 1.997		24.466
(+) Entradas		183
(-) Salidas		-
B) IMPORTE (BRUTO) AL CIERRE DEL EJERCICIO 1.997		24.649
C) AMORTIZACION ACUMULADA AL INICIO EJERCICIO 1.997		( 2.439)
(+) Dotación y aumentos		( 565)
(-) Reducciones por bajas, salidas y transferencias		-
D) AMORTIZACION ACUMULADA AL CIERRE EJERCICIO 1.997		( 3.004)

<b>b) Estado de movimientos de las Inmovilizaciones Financieras</b>		<b>Importe</b>
A) IMPORTE (BRUTO) AL INICIO DEL EJERCICIO 1.997		92.504
(+) Entradas		413.746
(-) Salidas		239.459
B) IMPORTE (BRUTO) AL CIERRE DEL EJERCICIO 1.997		266.791
C) PROVISIONES AL INICIO DEL EJERCICIO 1.997		-
(+) Entradas		3
(-) Salidas		3
D) PROVISIONES AL CIERRE DEL EJERCICIO 1.997		-

<b>c) Estado de movimientos de Acciones propias</b>		<b>Importe</b>
A) SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO 1.997		-
(+) Entradas		34.907
(-) Salidas		34.907
B) SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 1.997		-

<b>d) Estado de movimientos de Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo</b>		<b>Importe</b>
A) SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO 1.997		176.486
(+) Entradas		6.987
(-) Salidas		176.486
B) SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 1.997		6.987

## VI.- EXISTENCIAS

El valor de los inmuebles que figuran en existencias, con detalle del importe de solares, es el siguiente:

	Construcciones	Solares	TOTAL
Edificios construidos	84.602	15.699	100.301
Obras en curso	321.764	277.061	598.825
TOTAL	406.366	292.760	699.126

## VII.- CAPITAL SOCIAL

El Consejo de Administración de la Sociedad, en Junta General Extraordinaria celebrada el 22 de diciembre de 1.997, acordó reducir el capital social en 25.068.000.- pesetas, con lo que el capital social de Promociones y Participaciones Novoplaya, S.A., se sitúa en 476.290.500.- pesetas, representado por 952.581 acciones ordinarias, de 500 pesetas de valor nominal, representadas por anotaciones en cuenta y admitidas todas ellas a negociación en la Bolsa de Valores de Valencia.

## VIII.- DEUDAS

No existe ninguna deuda con duración residual superior a cinco años. La única deuda existente con garantía real corresponde a los préstamos hipotecarios al promotor, subrogables a compradores, por importe total de 233 millones de pesetas, sobre las promociones de los edificios Torrent-Azorín y California.

## IX.- EMPRESAS ASOCIADAS

Las dos únicas empresas cotizadas en las que se posee una participación superior al 3%, son:

1.- Forum Inmobiliario Cisneros, S.A., con domicilio en calle Caballeros nº 20-2ª-2ª de Valencia, C.I.F. A-28.342.764

- Participación a 31-XII-97: 7,14%
- Capital a 31-XII-97: 552.782 miles de pesetas.
- Reservas a 31-XII-96: 201.166 miles de pesetas
- Resultados a 31-XII-96: 39.554 miles de pesetas

2.- Fomento Inmobiliario Central, S.A. con domicilio en calle La Paz, nº 11, de Valencia, C.I.F. A- 46.076.493

- Participación a 31-XII-97: 7'14%
- Capital a 31-XII-97: 492.765 miles de pesetas.
- Reservas a 31-XII-96: 207.270 miles de pesetas
- Resultados a 31-XII-96: 21.506 miles de pesetas

De conformidad con lo establecido en el art. 86 de la Ley de Sociedades Anónimas, la entidad Valenciana de Negocios S.A. comunicó el día 12-XII-97, a la sociedad Promociones y Participaciones Novoplaya, S.A. que descendió su participación en el capital social, del 10%.

Por su parte la sociedad Promociones y Participaciones Novoplaya, S.A., no ha efectuado comunicaciones sobre participaciones superiores al 10% en el capital social de otras entidades.

## X.- GASTOS

El desglose de la partida de "Cargas sociales" y de la "Variación de las provisiones de tráfico y pérdidas de créditos incobrables" de la Cuenta de Perdidas y Ganancias, es el siguiente:

DETALLE DE PERDIDAS Y GANANCIAS	EJERCICIO	EJERCICIO
	1.997	1.996
<b>1.- Cargas sociales</b>	<b>12.460</b>	<b>3.302</b>
a) Seguridad social a cargo de la empresa	3.391	3.302
b) Otras cargas sociales	9.069	-
<b>2.- Variación de provisión de tráfico y pérdidas de créditos incobrables</b>	<b>235</b>	<b>(13.995)</b>
a) Variación de la provisión de existencias	235	(13.995)

## XI.- OTRA INFORMACION

### A.- FISCAL:

La Sociedad dispone de unas deducciones por doble imposición generadas en los Ejercicios 1.996 y 1.997, de 75.804.060 pesetas, de las que se aplican 63.013.403 pesetas en la declaración del Impuesto sobre Sociedades; y por tanto, quedarán pendientes de aplicación para los siete próximos ejercicios, 12.790.657 pesetas de deducción por doble imposición generadas en 1997.

## B.- RETRIBUCIONES AL ORGANISMO DE ADMINISTRACION:

Los conceptos retributivos devengados por los miembros del Consejo de Administración de forma global, en el Ejercicio 1.997 han sido:

- Dietas de asistencia: 3.000.000 pesetas.
- Honorarios de Letrado asesor: 500.000 pesetas.
- Participación en ganancias: 6.017.953 pesetas.

La Sociedad no tiene concedidos créditos, anticipos ni garantías a los miembros del Consejo de Administración.

Tampoco tiene obligaciones contraídas en materia de pensiones o seguros de vida, respecto de los miembros anteriores o actuales del Consejo de Administración.

## C.- ACTUALIZACION DE BALANCES RDL 7/96

De conformidad con lo establecido en el Real Decreto 2.607/1996, de 20 de diciembre de 1996, por el que se aprobaban las normas para la actualización de Balances, regulada en el artículo 5 del Real Decreto Ley 7/1996, de 7 de junio de 1.996, la Sociedad actualizó las partidas susceptibles (Inmovilizaciones materiales y los terrenos y solares figurados en Existencias).

El detalle de la actualización realizada en los elementos integrantes de la partida "Inmovilizado Material", fue el siguiente

PARTIDAS ACTUALIZADAS	RESULTADO ACTUALIZACIÓN
1) INMOV. MATERIAL	
a) Inmuebles uso propio	2.531
b) Instalaciones	1
c) Mobiliario y equipos de oficina	138
TOTAL	2.670

El incremento de valor originado en la actualización, será amortizado en los años de vida útil que restaban a cada bien desde 31-XII-96, fecha en la que se realizó la actualización, en el porcentaje determinado por el cociente resultante de dividir la amortización contable por el valor contable del bien antes de la amortización, deducido el valor del suelo.

En el ejercicio actual la amortización del inmovilizado material ha sido de 565.347.- pesetas, correspondiendo 492.860.- pesetas a la amortización del coste histórico y las 72.487.- pesetas restantes a la amortización del incremento de valor resultante de la actualización, que en el próximo ejercicio se situará en 71.046.- pesetas.

El detalle de la actualización realizada en los terrenos y Solares figurados en la partida de "Existencias", es el siguiente:

<b>PARTIDAS ACTUALIZADAS</b>	<b>ACTUALIZACIÓN</b>
2) EXISTENCIAS	
a) Solares de edificios construidos	1.971
b) Solares edificios en curso	11.050
<b>SUMA EXISTENCIAS</b>	<b>13.021</b>

El incremento de valor resultante de la actualización, 15.692 miles de pesetas, fue determinado por la diferencia entre el valor neto anterior a la actualización y el valor neto actualizado de los mismos. Este importe constituyó el saldo de la cuenta "Reserva de revalorización RDL7/96, de 7 de junio", tras deducir el 3% correspondiente al gravamen establecido para la actualización, siendo su importe neto de 15.221 miles de pesetas.

#### D.- OPERACIONES ACOGIDAS A LA LEY 29/91

Se referenció la información relativa a una operación acogida al régimen especial de fusiones, en las Memorias de las Cuentas anuales de los ejercicios 1.993 y 1.994.

#### E.- ACCIONES PROPIAS

En el Ejercicio 1.997, las adquisiciones y amortizaciones de acciones propias realizadas, han sido las siguientes:

<b>FECHA</b>	<b>OPERACION</b>	<b>Nº ACCIONES</b>	<b>PESETAS // ACCION</b>	<b>TOTAL PESETAS</b>
19-XI-97	COMPRA	10.300	695	7.170.988
20-XI-97	COMPRA	8.500	695	5.918.111
21-XI-97	COMPRA	8.400	695	5.848.507
24-XI-97	COMPRA	8.700	695	6.057.320
25-XI-97	COMPRA	6.700	695	4.664.985
26-XI-97	COMPRA	7.536	695	5.247.126
	<b>TOTAL</b>	<b>50.136</b>		<b>34.907.037</b>
22-XII-97	AMORTIZACION	50.136	500	25.068.000

Las adquisiciones fueron realizadas en virtud de autorización conferida al Consejo por la Junta General de Accionistas.

La amortización de las 50.136 acciones propias, se realizó en virtud de acuerdo adoptado por la Junta General Extraordinaria de Accionistas, celebrada el día 22 de diciembre de 1.997, al objeto de reducir el capital social en un 5%.

La diferencia entre el precio de adquisición y su valor nominal, por el que fueron amortizadas, ha sido cargada contra Reservas.