



CPA AUDITORES S.A.

Muntaner 240-242, 2ª 1ª
08021 Barcelona

COMISION NACIONAL DEL
MERCADO DE VALORES

26 MAYO 1999

REGISTRO DE ENTRADA
Nº 1999 27297

INFORME DE AUDITORÍA

sobre las Cuentas Anuales del ejercicio cerrado a
31 de diciembre de 1998

EGUARAS, S.A.

C N M V
Registro de Auditorias
Emisores
Nº 5931

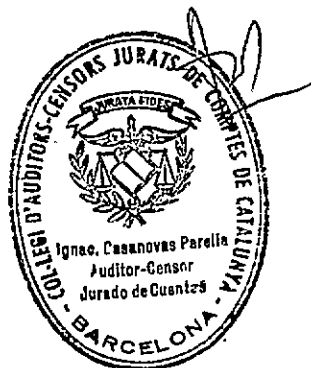
AUDITOR: IGNACIO CASANOVAS PARELLA
Muntaner, 240-242, 2ª, 1ª
08021 - Barcelona

Miembro numerario del Instituto de Auditores Censores
Jurados de Cuentas

ROAC núm. 2312

FECHA: 26 de abril de 1999

Nº PROTOCOLO: 0426291





CPA AUDITORES S.A.

Muntaner 240-242, 2º1ª

08021 Barcelona

- 1 -

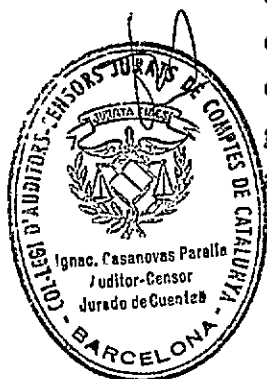
A los Accionistas de la sociedad

EGUARAS, S.A.

Alvarez de Baena, 4

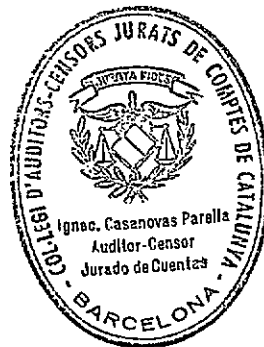
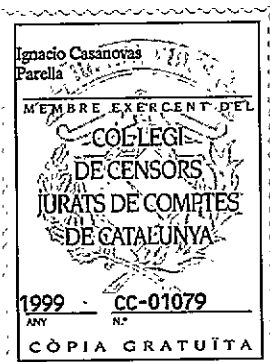
28006 - MADRID

1. Hemos auditado las cuentas anuales de la Sociedad "Eguaras, S.A." que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 1998, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.
2. De acuerdo con la legislación mercantil, los administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del cuadro de financiación, además de las cifras del ejercicio 1998, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 1998. Con fecha 30 de abril de 1998 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 1997, en el que expresamos una opinión con salvedades.
3. En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 1998 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad "Eguaras, S.A." al 31 de diciembre de 1998 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 1998, contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 1998. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

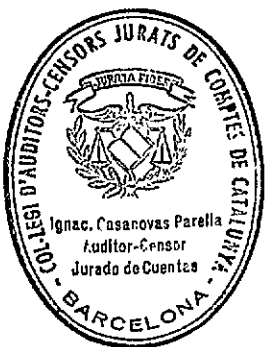
Barcelona, a 26 de abril de 1999



Ignacio Casanovas Parella.
Auditor – Censor Jurado de Cuentas
ROAC n° 2.312

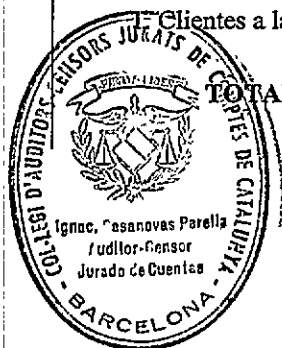
EGUARAS, S.A.

**CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 1998**



EGUARAS, S.A.
Balance de situación, cerrado a 31 de diciembre de 1998
(antes de la distribución del Resultado)

<i>ACTIVO</i>	<i>EJERCICIO 1998</i>	<i>EJERCICIO 1997</i>
A) Accionistas por desembolsos no exigidos	-	-
TOTAL A	-	-
B) Inmovilizado		
I. Gastos establecimiento	-	-
II. Inmovilizaciones inmateriales	-	-
III. Inmovilizaciones materiales	185.310.928	309.415.749
2. Inmuebles para arrendamiento	55.163.541	55.163.541
3. Inmuebles para uso propio	38.820.038	38.820.038
4. Instalaciones técnicas y maquinaria	12.402.603	23.882.383
5. Otras instalaciones, utillaje, medios auxiliares y mobiliario	18.515.906	26.173.472
6. Anticipos e innov. materiales en curso	87.821.982	202.963.444
7. Otro inmovilizado	18.833.241	18.833.241
9. Amortizaciones	(46.246.383)	(56.420.370)
IV. Inmovilizaciones financieras	32.601.917	33.895.469
3. Participaciones en empresas asociadas	31.840.867	31.840.867
5. Cartera de valores a largo plazo	250.000	1.543.425
7. Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	511.050	511.177
V. Acciones propias	-	-
VI. Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo	14.682.695	21.526.039
- Clientes a largo plazo por ventas y prest. servicios	14.682.695	21.526.039
TOTAL B	232.595.540	364.837.257



<i>ACTIVO</i>	<i>EJERCICIO 1998</i>	<i>EJERCICIO 1997</i>
C) Gastos a distribuir en varios ejercicios	-	-
TOTAL C	-	-
D) Activo circulante		
I. Accionistas por desembolsos exigidos	-	-
II. Existencias	1.677.212.850	1.806.881.373
2. Terrenos y solares	314.595.531	67.084.378
4. Obras en curso	-	843.411.695
5. Edificios construidos	1.365.295.569	900.309.300
7. Provisiones	(2.678.250)	(3.924.000)
III. Deudores	54.916.300	124.928.159
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	34.450.478	24.806.475
4. Deudores varios	22.664.980	7.176.606
5. Personal	633.274	1.626.251
6. Administraciones Públicas	4.840.781	91.582.670
7. Provisiones	(7.673.213)	(263.843)
IV. Inversiones financieras temporales	75.926.392	7.050.801
5. Cartera valores a corto plazo	75.926.392	7.050.801
V. Acciones propias a corto plazo	-	-
VI. Tesorería	115.239.273	189.274.854
VII. Ajustes por periodificación	-	-
TOTAL D	1.923.294.815	2.128.135.187
TOTAL GENERAL (A+B+C+D)	2.155.890.355	2.492.972.444



<i>PASIVO</i>	<i>EJERCICIO 1998</i>	<i>EJERCICIO 1997</i>
A) Fondos propios		
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	91.905.238
IV. Reservas	773.648.264	773.648.264
1. Reserva legal	72.800.000	72.800.000
5. Otras reservas	700.848.264	700.848.264
V. Resultados de ejercicios anteriores	(103.266.136)	-
2. Resultados negativos de ejercicios anteriores	(103.266.136)	-
VI. Pérdidas y ganancias	106.595.100	(103.266.136)
VII. Dividendo a cuenta entregado en el ejercicio	-	-
TOTAL A	1.242.882.466	1.136.287.366
B) Ingresos a distribuir en varios ejercicios		
3. Otros ingresos a distribuir en varios ejercicios	4.848.525	7.932.726
TOTAL B	4.848.525	7.932.726
C) Provisiones para riesgos y gastos		
2. Provisiones para impuestos	-	61.616.559
3. Otras provisiones	-	27.245.436
TOTAL C	-	88.861.995
D) Acreedores a largo plazo		



<i>PASIVO</i>	<i>EJERCICIO 1998</i>	<i>EJERCICIO 1997</i>
I. Emisiones de obligaciones y otros valores negociables	-	-
II. Deudas con entidades de crédito	-	-
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas	-	-
IV. Otros acreedores	38.400.000	900.000
2. Otras deudas	37.500.000	-
3. Fianzas y depósitos recibidos a largo plazo	900.000	900.000
V. Desembolsos pendientes sobre acciones no exigidos	-	-
VI. Acreedores por operaciones de tráfico a largo plazo	-	-
TOTAL D	38.400.000	900.000
E) Acreedores a corto plazo		
I. Emisión de obligaciones y otros valores negociables	-	-
II. Deudas con entidades de crédito	603.438.994	842.515.569
1. Préstamos y otras deudas	366.400.000	571.900.000
2. Deudas por intereses	237.038.994	270.615.569
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	-	-
IV. Acreedores comerciales	206.106.640	291.858.247
1. Anticipos de clientes	116.319.445	89.645.246
2. Deudas por compra o prestaciones de servicios	11.410.246	9.831.833
3. Deudas representadas por efectos a pagar	78.376.949	192.381.168
V. Otras deudas no comerciales	60.213.730	124.616.541
1. Administraciones Públicas	37.450.015	13.971.255
3. Otras deudas	22.763.715	110.645.286
4. Remuneraciones pendientes de pago	-	-



<i>PASIVO</i>	<i>EJERCICIO 1998</i>	<i>EJERCICIO 1997</i>
VI. Provisiones para operaciones de tráfico	-	-
VII. Ajustes por periodificación	-	-
TOTAL E	869.759.364	1.258.990.357
TOTAL GENERAL (A+B+C+D+E)	2.155.890.355	2.492.972.444



EGUARAS, S.A.

Cuenta de Resultados, correspondiente al ejercicio de 1998

	1998	1997		1998	1997
A) GASTOS			B) INGRESOS		
1. Reducción de existencias de promociones en curso y edificios construidos.	843.411.695	538.736.338	1. Importe neto de la cifra de negocios	1.206.402.006	615.931.462
2. Aprovisionamientos	434.897.466	371.699.109	a) Ventas	1.195.461.000	609.710.000
b) Consumo de terrenos y solares	140.034.242	-	b) Ingresos por arrendamientos	10.941.006	6.221.462
c) Obras y servicios realizados por terceros	272.860.063	349.677.742	2. Aumento de las existencias de promociones en curso y edificios construidos	464.986.269	363.781.238
d) Consumo de otros aprovisionamientos	22.003.161	22.021.367	3. Trabajos efectuados por la empresa para el inmovilizado	-	48.162.576
3. Transferencias de inmovilizado a existencias de promociones en curso y edificios construidos	-	-	4. Existencias de promociones en curso y edif. incorporados a inmov.	-	55.163.541
4. Gastos de personal	127.079.536	117.854.232	5. Otros ingresos de explot.	87.159.691	882.010
a) Sueldos, salarios y asimilados	98.227.088	90.343.862	a) Ingresos accesorios	1.181.482	882.010
b) Cargas sociales	28.852.448	27.510.370	c) Exceso de provisiones riesgos y gastos	85.978.209	-
5. Dotac. para amortiz.de inmov.	7.093.145	8.741.266			
6. Variación de las provisiones de tráfico	6.163.620	-			
a) Var. de prov. de existencias	(1.245.750)	-			
b) Var. de prov. y pérđ. De créđ.	7.409.370	-			
7. Otros gastos	77.902.342	93.810.499			
a) Servicios exteriores	57.660.288	57.659.621			
b) Tributos	20.242.054	36.150.878			
I. BENEFICIOS DE EXPLOTACIÓN (B1+B2+B3+B4+B5-A1-A2-A3-A4-A5-A6-A7)	262.000.162	-	LPÉRDIDAS DE EXPLOTACIÓN (A1+A2+A3+A4+A5+A6+A7-B1-B2-B3-B4-B5)	-	46.920.617
8. Gastos financieros y gastos asimilados	109.415.285	103.862.749	6. Ingresos de participaciones en capital	-	10.270
c) Por deudas con terceros y gastos asimilados	109.240.113	103.862.749	c) De empresas fuera del grupo	-	10.270
d) Pérdidas de inversiones financ.	175.172	-	7. Ingresos de otros valores negociables y de créditos del activo inmovilizado.	926.392	50.801
9. Variación de las provisiones de inversiones financieras	-	-	c) De empresas fuera del grupo	926.392	50.801
10. Diferencias negativas de cambio	-	-	8. Otros intereses e ingresos asimilados	9.556.485	10.042.260
			c) Otros intereses	8.685.944	10.042.260
			d) Beneficios en inversiones finan.	870.541	-
			9. Diferencias positivas de cambio	-	-
H. RESULTADOS FINANC. POSITIVOS (B6+B7+B8+B9-A8-A9-A10)	-	-	II. RESULTADOS FINANC. NEGATIVOS (A8+A9+A10-B6-B7-B8-B9)	98.932.408	93.759.418
III. BENEFICIOS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS (A1-A11-B1-B11)	163.067.754	-	III. PÉRDIDAS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS (B1-B11-A1-A11)	-	140.680.035
Variación de las provisiones de inmovilizado inmaterial, material y cartera de control.	-	-	10. Beneficios en enajenación de inmovilizado inmaterial, material y cartera de control.	4.509.641	-



	1998	1997		1998	1997
12. Pérdidas procedentes del inmovilizado inmaterial, material y cartera de control.	1.945.434	1.964.514	11. Beneficios por operaciones con acciones y obligaciones propias	-	-
13. Pérdidas por operaciones con acciones y obligaciones propias.	-	-	12. Subvenciones de capital transferidas al resultado del ejercicio.	-	-
14. Gastos extraordinarios	-	357.838	13. Ingresos extraordinarios	-	-
15. Gastos y pérdidas de otros ejercicios.	3.279.458	15.868.592	14. Ingresos y beneficios de otros ejercicios.	854.171	-
IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS (B10+B11+B12+B13+B14-A11-A12-A13-A14-A15)	138.920	-	IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS (A11+A12+A13+A14+A15-B10-B11-B12-B13-B14)	-	18.190.944
V. BENEF. ANTES DE IMPUESTOS (AIII+AIV-BIII-BIV)	163.206.674	-	V. PÉRDIDAS ANTES DE IMPUESTOS (BIII+BIV-AIII-AIV)	-	158.870.979
16. Impuesto sobre Sociedades	56.611.574	(55.604.843)			
17. Otros Impuestos	-	-			
VI. RESULTADO DEL EJERCICIO (BENEFICIOS) (AV-A16-A17)	106.595.100	-	VI. RESULTADO DEL EJERCICIO (PÉRDIDAS) (BV+A16+A17)	-	103.266.136



EGUARAS, S.A.

**MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 1998**



"EGUARAS, S.A."

Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1998

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 1997 y 1998, así como de la propuesta de distribución de resultados de este último ejercicio.

Los administradores de la Sociedad estiman que las cuentas anuales de 1998 serán aprobadas por la Junta General de Accionistas sin variaciones significativas. Las cuentas anuales del ejercicio 1997 fueron aprobadas en Junta General de Accionistas de fecha 30 de junio de 1998.

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.

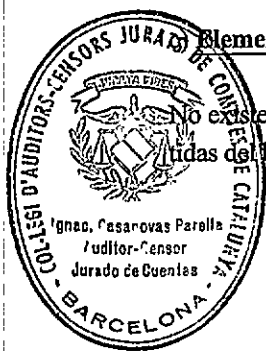
Los importes contenidos en los documentos que componen estas cuentas anuales, balance de situación, cuenta de pérdidas y ganancias y memoria, están expresados en pesetas, salvo indicación contraria.

b) Comparación de la información.

El balance de situación y la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios de 1997 y 1998 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, no habiendo sido necesario realizar ninguna adaptación de los importes del ejercicio precedente para facilitar la comparación, ni, en consecuencia, existen causas que impidan la comparación de las cuentas anuales del ejercicio con las del precedente.

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 la siguiente:

BASE DE REPARTO	Ejercicio 1998
Pérdidas y Ganancias (beneficio)	106.595.100
Remanente	
Reservas voluntarias	
Reservas	
TOTAL BASE DE REPARTO = TOTAL DISTRIBUCIÓN	106.595.100
<i>DISTRIBUCIÓN A</i>	
	Ejercicio 1998
Reserva legal	
Reservas especiales	
Reservas voluntarias	3.328.964
Otras reservas	
Remanente	
Dividendos	
Compensación de pérdidas de ejercicios anteriores	103.266.136
TOTAL DISTRIBUCIÓN = TOTAL BASE DE REPARTO	106.595.100

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.

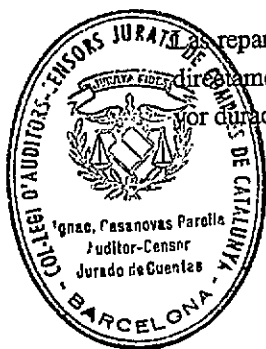
Los principios y prácticas de contabilidad más significativos aplicados en la formulación y preparación de las cuentas anuales son los que se describen a continuación y que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior:

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 acogió 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:

Grupo de elementos	% Amortización
Inmuebles para arrendamiento	1,5
Maquinaria	12
Utillaje	15
Mobiliario y enseres	10 - 12 - 15 - 25
Equipos para procesos de información	25
Elementos de transporte	16

El valor de los elementos patrimoniales previo a la realización de las operaciones de actualización se amortiza de la manera en que se venía haciendo con anterioridad a la actualización.

El incremento neto de valor resultante de las operaciones de actualización se amortiza en los períodos que restan por completar la vida útil de los elementos patrimoniales actualizados.

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 período 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 de los bienes contruidos o fabricados por la propia empresa se determina añadiendo al precio de adquisición de las materias primas y otras materias consumibles, los demás costes directamente imputables a dichos bienes. También se añade la parte que razonablemente corresponde a los costes indirectamente imputables a los bienes de que se trate, en la medida en que tales costes correspondan al período de construcción o fabricación.

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 contruidos, 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.

En 1996 se actualizaron las existencias de acuerdo con el RDL 7/96 y el RD 2607/1996 de 20 de diciembre.

d) Otras provisiones del grupo 1.

El saldo de apertura corresponde a provisiones para impuestos y para responsabilidades que fueron valoradas por el riesgo existente, habiendo revertido en el presente ejercicio.

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 periodos subsiguientes, así como las bonificaciones y deducciones de la cuota a que tiene derecho la compañía.

g) Transacciones en moneda extranjera.

En su caso, los créditos y débitos en moneda extranjera de Estados participantes del Euro se valoran al cierre del ejercicio al tipo de cambio establecido de forma irreversible entre el Euro y la moneda del país, reconociéndose en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio las diferencias positivas y negativas de cambio que ha generado la mencionada fijación irreversible del tipo de cambio.

En su caso, los créditos y débitos en moneda extranjera de Estados no participantes del Euro se valoran al cierre del ejercicio a los tipos de cambio vigentes en ese momento. Las diferencias entre estos tipos de cambio y los correspondientes a las fechas en que registraron las transacciones se imputan a resultados cuando son negativas (pérdidas latentes) y, por el contrario, cuando son positivas (beneficios latentes) se recogen en el pasivo del balance como "Ingresos a distribuir en varios ejercicios", imputándose a resultados en el ejercicio 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 1998 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.

La compañía en 1996 se acogió 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 (ver nota 11).

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 33.081.277 pesetas. Ver su detalle y el importe de la actualización para cada partida del Balance, así como el efecto de la actualización sobre la dotación a la amortización del ejercicio en la página 14.

El movimiento habido durante el presente ejercicio en las diferentes cuentas del inmovilizado material y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas y provisiones se indica en la página 15.

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

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

Los inmuebles recogidos en la partida B) III.2. Inmuebles para arrendamiento del Activo del Balance se encuentran alquilados al cierre del ejercicio.

A 31 de diciembre de 1998 existen elementos del inmovilizado material totalmente amortizados por un importe de 24.723.854 pesetas, que corresponden a las siguientes categorías de inmovilizado:

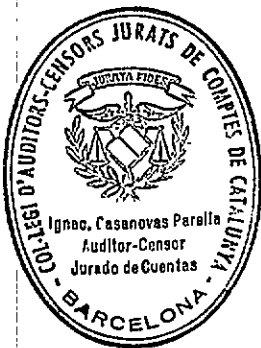
	<u>Importe</u>
- Maquinaria	4.703.363
- Utillaje	5.801.752
- Mobiliario	9.867.787
- Equipos proceso información	4.350.952
TOTAL	<u><u>24.723.854</u></u>

La empresa adopta la política de constituirse en autoaseguradora de sus bienes.





a) Estado de movimientos de las plusvalías (actualización Ley 7/1996)	Inmuebles para arrendamiento	Inmuebles para uso propio	Instalaciones técnicas y maquinaria	Otras instalaciones, utillaje, medios aux. y mobiliario	Otro inmovilizado	Anticipos e inmovilizaciones materiales en curso	TOTAL
A) IMPORTE (BRUTO) AL INICIO DEL EJERCICIO 1998 (+) Aumento por transferencias o traspasos a otras cuentas (-) Salidas y bajas (-) Disminución por transferencias o traspaso a otras cuentas	1.204.277	17.094.274	599.240	1.315.824	1.001.581	26.026.677	47.241.873
B) IMPORTE (BRUTO) AL CIERRE DEL EJERCICIO 1998.	1.204.277	17.094.274	599.240	1.315.824	1.001.581	(11.610.821)	(11.610.821)
C) AMORTIZACIÓN ACUMULADA AL INICIO DEL EJERCICIO 1998	4.516	0	179.772	1.209.410	546.191	0	1.939.889
(+) Dotación (-) Aumento de la amortiz. Acumul. Por transferencias o traspaso a otras cuentas	18.064	-	179.772	28.219	383.831	-	609.886
(-) Reducciones por bajas, salidas y transferencias							
D) AMORTIZACIÓN ACUMULADA AL CIERRE DEL EJERCICIO 1998	22.580	0	359.544	1.237.629	930.022	0	2.549.775
E) PROVISIONES AL INICIO DEL EJERCICIO 1998							
(+) Dotación de provisiones (-) Aplicación y baja de provisiones							
F) PROVISIONES AL CIERRE DEL EJERCICIO 1998							
G) IMPORTE (NETO) AL CIERRE DEL EJERCICIO 1998	1.181.697	17.094.274	239.696	78.195	71.559	14.415.856	33.081.277



b) Estado de movimientos de las inmovilizaciones materiales.	Inmuebles para arrendamiento	Inmuebles para uso propio	Instalaciones técnicas y maquinaria	Otras instalaciones, utilidades, medios auxiliares y mobiliario	Otro inmovilizado	Anticipos e inmovilizaciones materiales en curso	TOTAL
A) IMPORTE (BRUTO) AL INICIO DEL EJERCICIO 1998 (+) Entradas (+) Aumento por transferencias o traspasos de otras cuentas (+) Correcciones de valor por actualización (-) Salidas y bajas (-) Disminución por transferencias o traspaso a otras cuentas B) IMPORTE (BRUTO) AL CIERRE DEL EJERCICIO 1998	55.163.541	38.820.038	23.882.383	26.173.472 75.220	18.833.241	202.963.444 2.168.802 1.470.294	365.836.119 2.244.022 1.470.294
C) AMORTIZACIÓN ACUMULADA AL INICIO DEL EJERCICIO 1998 (+) Dotación y aumentos (por traspasos entre cuentas) (-) Reducciones por bajas, salidas y transferencias D) AMORTIZACIÓN ACUMULADA AL CIERRE DEL EJERCICIO 1998	206.863 827.453	0	21.474.915 1.031.772 (11.479.780)	19.424.315 2.535.409 (5.787.352)	15.314.277 2.698.511	0	56.420.370 7.093.145 (17.267.132)
E) PROVISIONES AL INICIO DEL EJERCICIO 1998 (+) Dotación de provisiones (-) Aplicación y baja de provisiones F) PROVISIONES AL CIERRE DEL EJERCICIO 1998	1.034.316	0	11.026.907	16.172.372	18.012.788	0	46.246.383
G) VALOR NETO AL CIERRE DEL EJERCICIO 1998	54.129.225	38.820.038	1.375.696	2.343.534	820.453	87.821.982	185.310.928

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 :

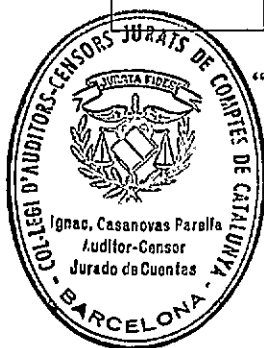
a) Estado de movimientos de las inmovilizaciones financieras.	Participaciones en empresas asociadas	Participaciones en capital	Fianzas y depósitos constituidos	TOTAL
A) IMPORTE (BRUTO) AL INICIO DEL EJERCICIO 1998	31.840.867	1.543.425	511.177	33.895.469
(+) Entradas		250.000		250.000
(+) Aumento por transferencias entre partidas				
(+/-) Correcciones del valor de actualización				
(-) Salidas y bajas		(1.543.425)	(127)	(1.543.552)
(-) Disminución por transferencias entre partidas				
B) IMPORTE (BRUTO) AL CIERRE DEL EJERCICIO 1998.	31.840.867	250.000	511.050	32.601.917
C) PROVISIONES AL INICIO DEL EJERCICIO 1998				
(+) Dotación de provisiones				
(-) Aplicación y baja de provisiones				
D) PROVISIONES AL CIERRE DEL EJERCICIO 1998				
E) VALOR (NETO) AL CIERRE DEL EJERCICIO 1998	31.840.867	250.000	511.050	32.601.917

La información relacionada con las empresas asociadas al 31 de diciembre de 1998 es la siguiente:

INFORMACIONES SOBRE EMPRESAS ASOCIADAS EN EL EJERCICIO 1998					
				% PARTICIPACIÓN	
NIF	DENOMINACIÓN	DOMICILIO	ACTIVIDAD CNAE	DIRECTA	INDIRECTA
A28095693	Inmobiliaria Barrio de Bilbao, S.A.	Alvarez de Baena, 4	0045	13,475	-

INFORMACIONES SOBRE EMPRESAS ASOCIADAS EN EL EJERCICIO 1998 (CONTINUACIÓN)							
DATOS DEL ÚLTIMO EJERCICIO (1998)					VALOR EN LIBROS DE LA PARTICIPACIÓN	DIVIDENDOS RECIBIDOS EN EL EJERCICIO	COTIZACIÓN "b"
NIF	CAPITAL	RESERVAS	RESULTADOS				
			ORDINARIOS	EXTRAORDINAR.			
A28095693	375.000.000	691.405.076	50.725.327	5.894.679	31.840.867		SÍ

"b" = Indicación si cotiza en bolsa o no



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

<i>a) Estado de movimientos de las inversiones financieras temporales</i>	<i>Cartera de valores a corto plazo</i>	<i>TOTAL</i>
A) IMPORTE (BRUTO) AL INICIO DEL EJERCICIO 1998	7.050.801	7.050.801
(+) Entradas	75.926.392	75.926.392
(+) Aumento por transferencias entre partidas		
(+) Traspasos por vencimiento a corto plazo		
(+/-) Correcciones del valor de actualización		
(-) Salidas y reducciones	(7.050.801)	(7.050.801)
(-) Disminución por transferencias entre partidas		
B) IMPORTE (BRUTO) AL CIERRE DEL EJERCICIO 1998	75.926.392	75.926.392
C) PROVISIONES AL INICIO DEL EJERCICIO 1998		
(+) Dotación de provisiones		
(-) Aplicación y baja de provisiones		
D) PROVISIONES AL CIERRE DEL EJERCICIO 1998		
E) VALOR NETO AL CIERRE	75.926.392	75.926.392

El detalle de la cartera de valores a corto plazo a 31.12.98 es el siguiente:

- "Repos" de Deuda Pública 75.926.392

9.- CRÉDITOS COMERCIALES.

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

<i>SALDO 01.01.98</i>	<i>CANCELACIONES</i>	<i>NUEVAS INCORPORACIONES</i>	<i>IMPUTADOS A RESULTADOS DEL EJERCICIO</i>	<i>IMPORTE PENDIENTE DE IMPUTACIÓN A 31.12.98</i>
7.932.726	(54.602)	2.217.942	(5.247.541)	4.848.525

Los anticipos de clientes a 31.12.1998 presentan el siguiente detalle :

	<i>SALDO DE IMPORTES RECIBIDOS EN EFECTIVO</i>	<i>SALDO DE IMPORTES RECIBIDOS EN EFECTOS COMERCIALES</i>
Anticipos recibidos de clientes	116.319.445	



Efectos descontados por la sociedad en el ejercicio de 1998:

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 31.12.98 ascendía a 665.467 Pts.

10.- EXISTENCIAS.

Al 31 de diciembre de 1998 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:

<i>A) COMPROMISOS FIRMES DE COMPRA Y VENTA Y CONTRATOS DE FUTURO RELATIVOS A EXISTENCIAS EN EL EJERCICIO 1998</i>	
<i>DESCRIPCIÓN DEL COMPROMISO</i>	<i>IMPORTE</i>
b) Ventas Varias promociones	116.319.445
Total anticipos a cuenta	116.319.445

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 en 1996 se actualizaron los solares y terrenos, incluso los incorporados a edificios construidos o en construcción, incluidos en el epígrafe de existencias.

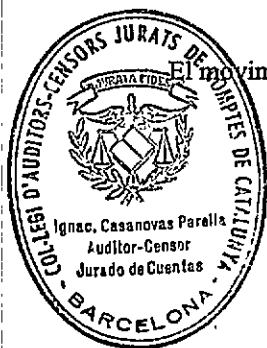
El importe de las plusvalías, a efectos de poder calcular el coste de las ventas y las existencias finales, fué prorrateado para cada obra en función de los metros cuadrados construidos.

No se han producido en el ejercicio incorporaciones a existencias procedentes del inmovilizado.

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

	<i>Promociones en curso edificios de viviendas</i>	<i>Edificios de viviendas construidos</i>	<i>Edificios no residenciales construidos</i>	<i>Terrenos y solares</i>
Existencias a 01.01.98	843.411.695	701.875.536	198.433.764	67.084.378
Variación de existencias	(843.411.695)	(16.084.471)	481.070.740	247.511.153
Existencias a 31.12.98	0	685.791.065	679.504.504	314.595.531

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



	<i>Importe</i>
Dotación a la provisión a 01.01.98 (en pesetas)	3.924.000
Variación a la provisión (en pesetas)	(1.245.750)
Dotación a la provisión a 31.12.98	2.678.250

No existen intereses ni diferencias de cambio en moneda extranjera capitalizados en el ejercicio.

La empresa adopta la política de constituirse en autoaseguradora de sus bienes.

11.- FONDOS PROPIOS.

La Compañía en 1996 se acogió 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 practicó 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 utilizaron 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 aplicaron 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 actualizaron los solares y terrenos, incluso los incorporados a edificios construidos o en construcción, incluidos en el epígrafe de existencias.

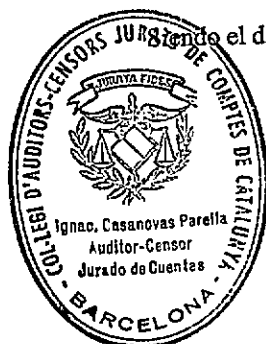
No se ha realizado ningún tipo de reducción por la forma de financiación al ser el coeficiente de fondos propios sobre pasivo total menos derechos de crédito y tesorería superior a 0,4.

Este coeficiente se calculó 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 integró en la base imponible para el cálculo del Impuesto sobre 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 1998 ha sido el que figura en la página 21.

Se adjunta el desglose de la cuenta de "Reservas de Revalorización RDL 7/96" procedente de 1996, el 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
Total actualización	94.747.668
Impuesto liquidado en 1997	(2.842.430)
Saldo resultante 31.12.97 = Saldo 31.12.98	91.905.238

(1) En 1997 se produjeron traspasos desde existencias a inmovilizado con el consiguiente traspaso de las plusvalías correspondientes a los bienes afectados.





a) Estado de movimientos de los fondos propios	Capital suscrito	Prima de emisión	Reserva de Revalorización R.D.L. 7/96	Reserva legal	Otras reservas	Resultados negativos ejerc. anterior	Pérdidas y Ganancias (B° ó Pérd.)	TOTAL FONDOS PROPIOS
SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO 1998 (+/-) Distribución resultado ejercicio anterior (+) Aportaciones dinerarias y no dinerarias (-) Reintegro a los accionistas (+/-) Resultado del ejercicio 1998 (+) Conversión de obligaciones en acciones (+/-) Régimen transitorio (+) Otros aumentos (-) Otras disminuciones	364.000.000	10.000.000	91.905.238	72.800.000	700.848.264	(103.266.136)	(103.266.136) 103.266.136	1.136.287.366
SALDO AL CIERRE DEL EJERCICIO 1998	364.000.000	10.000.000	91.905.238	72.800.000	700.848.264	(103.266.136)	106.595.100	1.242.882.466

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

<i>CAPITAL SUSCRITO A 31.12.98</i>				
<i>CLASE DE ACCIONES</i>	<i>NÚMERO</i>	<i>NOMINAL</i>	<i>DESEMBOLSOS PDTES. A LA FECHA DE CIERRE</i>	<i>FECHA DE EXIGIBILIDAD DE LOS DESEMBOLSOS PDTES.</i>
Total capital suscrito a 31.12.98				
Acciones ordinarias	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.

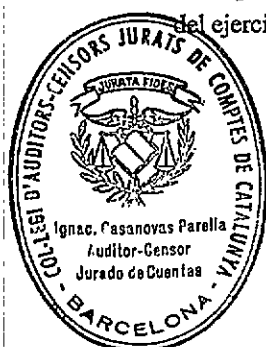
Los movimientos habidos durante el ejercicio en estas cuentas han sido los siguientes.

<i>Estado de movimientos de otras provisiones del grupo 1</i>	<i>Provisiones para impuestos</i>	<i>Provisiones para responsabilidades</i>
SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO 1998	61.616.559	27.245.436
(+) Dotaciones		
(-) Aplicaciones		(2.883.786)
(-) Excesos	(61.616.559)	(24.361.650)
SALDO AL CIERRE DEL EJERCICIO 1998	0	0

15.- DEUDAS NO COMERCIALES.

La empresa no posee deudas que deban incluirse contablemente en las partidas E.III.1 y E.III.2 del pasivo del balance "Deudas con empresas del grupo" y "Deudas con empresas asociadas".

La partida incluida en el epígrafe D.IV.2 del pasivo del balance "Otras deudas" por 37,5 millones de pesetas corresponde a la deuda con terceros por compra de terrenos, presentando los siguientes vencimientos al cierre del ejercicio:



<u>Fecha</u>	<u>Importe</u>
24/03/99	6.000.000
24/03/00	6.000.000
24/03/01	6.000.000
24/03/02	7.500.000
24/03/03	9.000.000
24/03/04	<u>9.000.000</u>
Total:	<u>43.500.000</u>

A 31 de diciembre de 1998 no existen deudas no comerciales con vencimiento en el largo plazo.

Los intereses devengados a 31.12.98 pendientes de pago presentan el siguiente desglose:

<i>CONCEPTO</i>	<i>IMPORTE</i>
Deudas con entidades de crédito	237.038.994
Préstamos de socios	16.727.419
TOTALES	253.766.413

Existe un préstamo hipotecario no dispuesto por la empresa y subrogable por los clientes. El importe disponible a 31.12.98 asciende a 279,39 millones de pesetas.

La empresa no tiene ningún importe dispuesto en líneas de crédito ni de descuento al cierre del ejercicio.

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			
Resultado contable del ejercicio			106.595.100
	Aumentos	Disminuciones	
Diferencias permanentes			55.152.253
- Impuesto sobre Sociedades contabilizado	56.611.574		
- Gastos no deducibles	191.652		
- Corrección monetaria		1.650.973	
Diferencias temporales			7.409.370
- Dotación de provisión por insolv. de clientes (orig. en el ejercicio)	7.409.370		
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores		154.276.052	(154.276.052)
BASE IMPONIBLE (resultado fiscal)			14.880.671

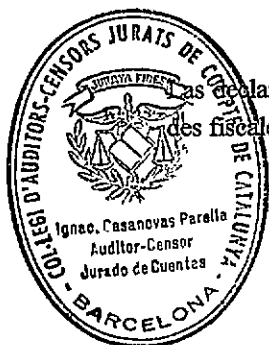
El impuesto sobre sociedades ha resultado a pagar por un importe de 55.625 pesetas, una vez compensados los pagos fraccionados y las retenciones que existían por un importe de 5.152.610 pesetas.

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

	PESETAS
Aplicados en el ejercicio :	
- Inversiones	0
TOTAL	0
Aplicables en ejercicios posteriores	
- Inversiones	0
TOTAL	0

Las bases imponibles negativas pendientes de ser compensadas al cierre del ejercicio son las siguientes:

<u>Año</u>	<u>Base negativa</u>	<u>Año límite comp.</u>
1997	(4.594.927)	2007



Las declaraciones no pueden considerarse definitivas hasta su prescripción o su aceptación por la autoridad fiscal y, con independencia de que la legislación fiscal es susceptible a interpretaciones, los Adminis-

tradores 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 Miles de Pesetas.

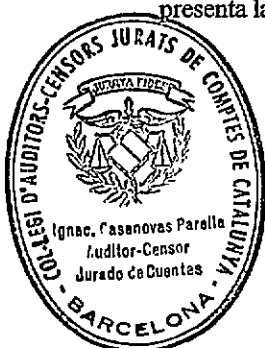
	<i>MILES DE PESETAS</i>
Incluidos en el pasivo del balance	
No incluidos en el pasivo del balance	50.000
TOTAL	50.000

La naturaleza de las garantías y compromisos es la siguiente :

	Miles de pesetas		
	Empresas de grupo	Empresas asociadas	Otros
Incluidas en el pasivo del balance			
No incluidas en el pasivo del balance			
Aval viviendas G. Donas			50.000
TOTAL			50.000

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 01.01.98	900.000
Entradas/Salidas	-
Saldo a 31.12.98	900.000

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 1998	Ejercicio 1997
2 b). Consumo de terrenos y solares		
a) Compras, netas de devolución y "rappels"	387.545.395	-
b) Variación de existencias	(247.511.153)	-
2 d). Consumo de otros aprovisionamientos		
a) Compras, netas de devoluciones y "rappels"	22.003.161	22.021.367
b) Variación de existencias		
4 b). Cargas sociales		
a) Seguridad Social a cargo de la empresa	28.714.170	27.470.098
b) Aportaciones y dotaciones para pensiones		
c) Otras cargas sociales	138.278	40.272
6. Variación de provisiones y pérdidas de créditos incobrables		
a) Fallidos		
b) Variación de la provisión para insolvencias	7.409.370	

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.

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)	1998
Directores y gerentes de empresas	-
Profesionales, técnicos y similares	2
Personal de servicios administrativos y similares	9
Comercial, vendedores y similares	1
Resto personal asalariado	15
Total personal medio	27

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 1998 han sido las siguientes:

<u>Concepto</u>	<u>Importe</u>
Sueldos y salarios.....	11.740.845
Otras remuneraciones	2.163.000
Total	13.903.845

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.- ASPECTOS DERIVADOS DEL "EFECTO 2000"

La empresa a lo largo del ejercicio ha incurrido en una serie de gastos para evitar el efecto 2000 en las aplicaciones informáticas que viene utilizando. La compañía de acuerdo con la Norma primera de la Resolución de 20 de julio de 1998, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre la información a incorporar en las cuentas anuales relativa al "efecto 2000" ha imputado el importe de estos gastos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Se trata, en todo caso de cantidades que no resultan significativas en el conjunto de las cuentas anuales.



22.- ACONTECIMIENTOS POSTERIORES AL CIERRE.

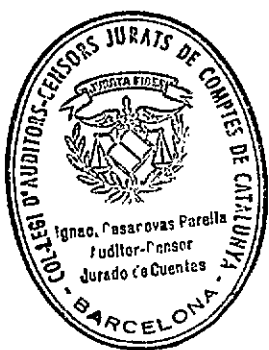
Desde el cierre del ejercicio, y hasta el momento de redactar estas cuentas anuales, no se ha producido ningún acontecimiento que por su relevancia merezca ser citado.

23. UNIONES TEMPORALES DE EMPRESAS.

La sociedad no participa en ninguna unión temporal de empresas.

24.- 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 1998	EJERCICIO 1997
1. Recursos aplicados en las operaciones		156.557
2. Gastos de establecimiento y formalización de deudas		
3. Adquisiciones de inmovilizado		
b) Inmovilizaciones materiales	2.244	57.975
c) Inmovilizado financiero	250	829
d) Créditos comerciales a largo plazo	24.482	3.368
4. Adquisición de acciones		
5. Reducciones de capital		
6. Dividendos		
7. Cancelación o traspaso a corto plazo de deuda a largo plazo		
d) De otras deudas	16.500	
8. Provisiones para riesgos y gastos	2.884	
TOTAL APLICACIONES	46.360	218.729
EXCESO DE ORIGENES SOBRE APLICACIONES (AUMENTO DEL CAPITAL CIRCULANTE)	242.510	

ORIGENES	Ejercicio 1998	Ejercicio 1997
1. Recursos procedentes de las operaciones	78.711	
2. Aportaciones de accionistas		
a) Ampliación de capital		
b) Para compensación de pérdidas		
3. Subvenciones de capital		
4. Deudas a largo plazo		
d) De otras empresas		900
e) De proveedores de inmov. y otros	54.000	
5. Enajenación de inmovilizado		
b) Inmovilizaciones materiales	123.290	
c) Inmovilizaciones financieras	1.544	385
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	31.325	19.630
TOTAL ORIGENES	288.870	20.915
EXCESO DE APLICACIONES SOBRE ORIGENES (DISMINUCIÓN DE L CAPITAL CIRCULANTE)		197.814



Variación del capital circulante	EJERCICIO 1998		EJERCICIO 1997	
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones
1. Accionistas por desembolsos exigidos				
2. Existencias		129.669		119.792
3. Deudores		11.892		390
4. Acreedores	389.231			205.319
5. Inversiones financieras temporales	68.876		7.051	
6. Acciones propias				
7. Tesorería		74.036	120.636	
8. Ajustes por periodificación				
TOTAL	458.107	215.597	127.687	325.501
VARIACIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE		242.510		197.814

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

	AUMENTOS	DISMINUCIONES	TOTAL
Resultado del ejercicio (beneficio)			106.595
Dotación inmovilizado material	7.093		7.093
Pérdida por baja de inmovilizado	1.945		1.945
Crédito fiscal (reversión)	53.997		53.997
Dotación provisión insolvencias	7.410		7.410
Beneficio venta de inmovilizado		(4.510)	(4.510)
Impuesto anticipado		(2.593)	(2.593)
Exceso de provisiones para riesgos y gastos		(85.978)	(85.978)
Ingresos derivados de intereses diferidos		(5.248)	(5.248)
Total recursos procedentes de las operaciones			78.711



Las presentes cuentas anuales de la empresa "EGUARAS, S.A." consta de 31 folios de papel común, numerados correlativamente de 1 al 31.

Madrid, a 31 de marzo de 1999



EGUARAS, S.A.
INFORME DE GESTIÓN



1.- Exposición negocios y evolución de la sociedad.

La cifra de negocios se ha incrementado un 95,86% respecto a 1997. Se ha obtenido un beneficio de 106,595 millones de pesetas frente a los 103,3 millones de pérdidas obtenidos en 1997.

La empresa dispone de una situación financiera saneada.

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 32 al 33.

