

Inmobiliaria del Sur, S.A.

41011 - SEVILLA

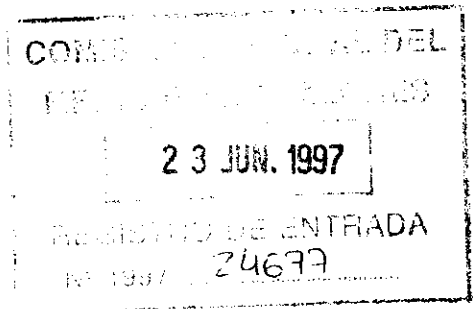
Avda. Republica Argentina, 19

Tfnos.: 427 84 46 (3 Lineas)

JG/Jls
Secretaria

17 de Junio de 1.997

COMISION NACIONAL DEL MERCADO
VALORES
Departamento División de Emisores
Paseo de la Castellana nº 19
28046 MADRID



Muy Sres. nuestros:

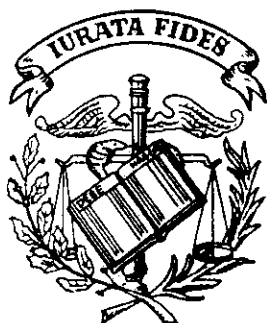
Adjunto les acompañamos tres ejemplares de la Memoria de esta Sociedad, correspondiente al Ejercicio de 1.996, así como informe de la Auditoria efectuada por la firma "JOSE MARIA DEL CID Y CIA. S.R.C. CENSORES JURADOS DE CUENTAS".-

Caso de que necesitaran alguna otra información, les rogamos nos lo comuniquen, con el fin de remitirla a la mayor brevedad posible.-

Sin otro particular, aprovechamos la ocasión para saludarles atentamente.

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.
P.P.





C.A.M.
Registro de Abogados
Escribanía
Nº 5164

Nº de Protocolo

3/97

Fecha

30 abril 1997

COMISION NACIONAL DEL
EJERCICIO DE LA ABOGACIA
23 JUN. 1997
Nº 24677



JOSE MARIA DEL CID Y CIA., S. R. C.

AUDITORES - CENSORES JURADOS DE CUENTAS

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.



MOORE STEPHENS

JOSE MARIA DEL CID Y CIA., S.R.C.

AUDITORES - CONSULTORES

TELEFONOS (95) 421 80 76 - 421 37 72 • FAX (95) 421 02 85
FEDERICO SANCHEZ BEDOYA, 7, 5.ª-P. • 41001 SEVILLA

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.

Informe de auditoría independiente
de las cuentas anuales del ejercicio 1996

Moore Stephens Internacional MOORE STEPHENS
presencia en las principales ciudades del mundo

Inscrita con el n.º 34 en el Registro Especial del Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España - Inscrita con el n.º S-D174 en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) - Inscrita en el Registro Mercantil de la provincia de Sevilla, tomo 184, libro 2.º, sección 1-A, tomo 173, hoja n.º 7, inscripción 1.ª - C.I.F. C-41099102

Informe de auditoría independiente de cuentas anuales

A LOS ACCIONISTAS DE INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.

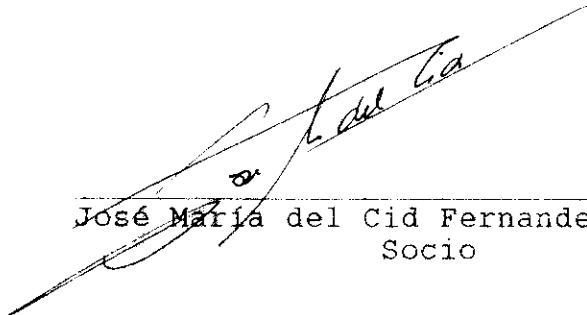
1. Hemos auditado las cuentas anuales de Inmobiliaria del Sur, S.A., que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 1996, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los administradores 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 exámen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.
2. De acuerdo con la legislación mercantil, los administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del cuadro de financiación, además de las cifras del ejercicio 1996, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 1996. Con fecha 12 de abril de 1996, emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 1995 en el que expresamos una opinión favorable.
3. Como se expone en la Nota 4.a) y 4.f) de la Memoria, las cuentas anuales adjuntas recogen el efecto de la actualización de los elementos patrimoniales del inmovilizado material y de los solares y terrenos incorporados a las existencias, realizada de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 5 del Real Decreto-ley 7/1996, de 7 de junio, y en la disposición adicional primera de la Ley 10/1996, de 18 de diciembre, normativa desarrollada con posterioridad por el Real Decreto 2607/1996, de 20 de diciembre, por el que se aprueban las Normas de Actualización de Balances. Dicha actualización se encuentra pendiente de aprobación por parte de la Junta General de Accionistas.

Esta actualización ha supuesto un incremento neto del inmovilizado material de 1.144 millones de pesetas y de 283 millones de pesetas de los solares y terrenos incorporados a las existencias, así como un gravamen único a satisfacer de 43 millones de pesetas y una reserva de revalorización de 1.384 millones de pesetas.

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 Inmobiliaria del Sur, S.A. al 31 de diciembre de 1996 y de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.
5. El informe de gestión adjunto del ejercicio 1996, contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 1996. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

JOSE MARIA DEL CID Y CIA. CENSORES JURADOS DE CUENTAS, S.R.C.

JOSE M ^o CID, Y CIA., S.R.C.
MIEMBRO EJERCENTE DEL
INSTITUTO DE AUDITORES CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA
1997 A7s0174 0030
ANOS N
COPIA GRATUITA


José María del Cid Fernandez-Mensaque
Socio

Sevilla, 30 de abril de 1997

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.

Cuentas anuales del ejercicio 1996

- Balance de situación
- Cuenta de pérdidas y ganancias
- Memoria

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.
Balance de situación al 31 de diciembre de 1996

5

A C T I V O	Ejerc. 1996	Ejerc. 1995
B) INMOVILIZADO	5.903.373.932	4.628.469.751
III. INMOVILIZACIONES MATERIALES	5.789.899.417	4.526.127.573
1. Terrenos y construcciones	6.336.476.087	4.990.436.889
2. Instalaciones técnicas y maquinaria	25.456.464	25.456.464
3. Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	23.301.527	21.488.285
7. Amortizaciones	(595.334.661)	(511.254.065)
IV. INMOVILIZACIONES FINANCIERAS	109.005.723	102.342.178
1. Participaciones en empresas del grupo	47.050.000	47.050.000
7. Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	69.205.723	62.542.178
8. Provisiones	(7.250.000)	(7.250.000)
VI. DEUDORES POR OPERACIONES DE TRAFICO A LARGO PLAZO	4.468.792	
1. Clientes a largo plazo por ventas y prestaciones de servicios	4.468.792	
C) GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	13.489.080	
D) ACTIVO CIRCULANTE	4.438.998.930	4.815.287.950
II. EXISTENCIAS	3.179.835.498	2.960.567.438
1. Edificios adquiridos	19.591.980	18.300.000
2. Terrenos y solares	1.902.177.768	1.134.626.327
4. Obras en curso	318.578.644	568.284.532
5. Edificios construidos	939.487.106	1.239.356.579
III. DEUDORES	1.186.717.810	1.306.096.131
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	1.126.458.450	1.149.603.079
2. Sociedades del grupo, deudores	11.940.411	47.600.989
4. Deudores varios	19.477.976	16.139.702
5. Personal	165.289	
6. Administraciones públicas	52.649.105	131.566.866
7. Provisiones para insolvencias de tráfico	(23.973.421)	(4.197.591)
8. Provisiones para insolvencias de tráfico sociedades del grupo		(34.616.914)
IV. INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES	30.733.635	28.391.044
5. Cartera de valores a corto plazo	1.168.348	1.168.348
7. Depósitos y fianzas constituidos a corto plazo	29.565.287	27.222.696
VI. TESORERIA	41.711.987	520.233.337
TOTAL ACTIVO.....	10.355.861.942	9.443.757.701

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.

Balance de situación al 31 de diciembre de 1996

P A S I V O	Ejerc. 1996	Ejerc. 1995
A) FONDOS PROPIOS	4.879.801.287	3.485.948.646
I. CAPITAL SUSCRITO	1.150.000.000	1.150.000.000
III. RESERVA DE REVALORIZACION	1.383.680.105	
IV. RESERVAS	2.127.823.646	1.953.950.533
1. Reserva legal	230.000.000	230.000.000
4. Reservas estatutarias	714.936.496	639.310.496
5. Otras reservas	1.182.887.150	1.084.640.037
VI. PERDIDAS Y GANANCIAS	362.047.536	525.748.113
VII. DIVIDENDO A CUENTA ENTREGADO EN EL EJERCICIO	(143.750.000)	(143.750.000)
C) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS	254.237.044	206.903.796
2. Provisiones para impuestos	156.444.201	127.789.461
3. Otras provisiones	97.792.843	79.114.335
D) ACREEDORES A LARGO PLAZO	2.605.878.705	2.310.726.357
II. DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO	2.209.207.453	1.918.910.138
IV. OTROS ACREEDORES	204.252.805	185.198.685
2. Otras deudas	133.748.067	119.429.478
3. Fianzas y depósitos recibidos	70.504.738	65.769.207
VI. ACREEDORES POR OPERACIONES DE TRAFICO A LARGO PLAZO	192.418.447	206.617.534
3. Deudas por efectos a largo plazo	192.418.447	206.617.534
E) ACREEDORES A CORTO PLAZO	2.615.944.906	3.440.178.902
II. DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO	1.563.072.130	1.820.661.349
1. Préstamos y otras deudas	1.532.803.679	1.794.189.993
2. Deudas por intereses	30.268.451	26.471.356
III. DEUDAS CON EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS A CORTO PLAZO	40.743.868	58.882.258
1. Deudas con empresas del grupo	40.743.868	58.882.258
IV. ACREEDORES COMERCIALES	632.392.330	1.036.420.426
1. Anticipos recibidos por pedidos	14.427.768	25.406.366
2. Deudas por compras o prestación de servicios	229.924.737	381.983.741
3. Deuda representada por efectos a pagar	388.039.825	629.030.319
V. OTRAS DEUDAS NO COMERCIALES	359.840.058	331.602.383
1. Administraciones públicas	153.086.436	103.210.449
3. Otras deudas	200.745.505	215.126.864
5. Fianzas y depósitos recibidos	6.008.117	13.265.070
VI. PROVISIONES PARA OPERACIONES DE TRAFICO	19.430.420	192.612.486
VII. AJUSTES POR PERIODIFICACION	466.100	
TOTAL PASIVO.....	10.355.861.942	9.443.757.701

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.

7

Cuenta de Pérdidas y Ganancias al 31 de diciembre de 1996

D E B E	Ejerc. 1996	Ejerc. 1995

A) GASTOS		
1. Reducción de existencias de promociones en curso y edificios construidos	605.201.054	
2. Aprovisionamientos:		
a) Consumo de edificios adquiridos	12.802.000	
b) Consumo de terrenos y solares	(116.779.648)	1.522.862.317
c) Obras y servicios realizados por terceros	733.449.663	1.991.066.607
d) Consumo de otros aprovisionamientos	13.388.762	138.544.664
4. Gastos de personal:		
a) Sueldos, salarios y asimilados	124.634.639	144.620.498
b) Cargas sociales	24.988.352	28.735.243
5. Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	84.724.771	55.085.293
6. Variación de las provisiones de tráfico:		
b) Variación de provisiones y pérdidas de créditos incobrables	19.775.830	
c) Variación de otras provisiones de tráfico	(173.182.066)	192.612.486
7. Otros gastos de explotación:		
a) Servicios exteriores	366.403.076	276.195.144
b) Tributos	55.879.904	61.459.599
I. BENEFICIOS DE EXPLOTACION	964.135.491	948.275.909
8. Gastos financieros y gastos asimilados:		
a) Por deudas con empresas del grupo	3.235.045	4.306.323
c) Por deudas con terceros y gastos asimilados	353.238.804	255.405.280
III. BENEFICIOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	610.120.940	691.865.443
14. Gastos extraordinarios	84.974.216	10.000.000
15. Gastos y pérdidas de otros ejercicios	348.665	
V. BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS	562.470.415	687.513.206
16. Impuesto sobre Sociedades	200.422.879	161.765.093
VI. RESULTADOS DEL EJERCICIO (BENEFICIOS)	362.047.536	525.748.113

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.

8

Cuenta de Pérdidas y Ganancias al 31 de diciembre de 1996

H A B E R	Ejerc. 1996	Ejerc. 1995
B) INGRESOS		
1. Importe neto de la cifra de negocios:		
a) Ventas	1.329.888.920	1.325.162.000
b) Ingresos por arrendamientos	1.080.279.857	886.412.781
c) Prestaciones de servicios	96.436.867	62.931.568
2. Aumento de existencias de promociones en curso y edificios construidos		706.081.951
3. Trabajos efectuados por la empresa para el inmovilizado	72.497.003	7.413.029
4. Existencias de promociones en curso y edificios construidos incorporados al inmovilizado	126.086.869	2.354.897.479
5. Otros ingresos de explotación:		
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	3.806.910	16.558.952
c) Exceso de provisiones de riesgos y gastos	6.425.402	
6. Ingresos de participaciones en capital:		
c) En empresas fuera del grupo	423.800	403.600
8. Otros intereses e ingresos asimilados:		
c) Otros intereses	2.035.498	2.897.537
II. RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	354.014.551	256.410.466
10. Beneficios en enajenación de inmovilizado inmaterial, material y cartera de control	18.144.175	1.085.796
12. Ingresos extraordinarios	3.872.470	1.842.294
13. Ingresos y beneficios de otros ejercicios	15.655.711	2.719.673
IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS	47.650.525	4.352.237

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO 1996

NOTA 1: ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

Inmobiliaria del Sur, S.A., (en adelante la Sociedad) fue constituida por tiempo indefinido el 6 de septiembre de 1945, teniendo su domicilio social en Sevilla, en Avenida de la República Argentina número 19.

Su objeto social, según el artículo 2º de sus Estatutos Sociales es el siguiente:

. la compra, construcción, venta, arrendamiento y cualquier otra forma de explotación admitida en Derecho, de toda clase de bienes inmuebles, especialmente terrenos, viviendas, locales, oficinas, aparcamientos, naves industriales y complejos turísticos, hoteleros y deportivos.

. la redacción, tramitación y ejecución de proyectos y planes de ordenación urbana de terrenos susceptibles de ello, de conformidad con lo previsto en las disposiciones de la Ley del Suelo y sus Reglamentos de aplicación y demás disposiciones vigentes en la materia, ya sea para uso residencial, industrial o terciario.

. la constitución y promoción de comunidades para la adquisición de terrenos, construcción o terminación de edificios, ya sean de viviendas, oficinas, locales o aparcamientos, así como naves industriales.

. la prestación a terceros de toda clase de servicios de asesoramiento, representación, administración, promoción, compra, venta y arrendamiento, referidos a negocios de carácter inmobiliario, incluidos los relativos a confección de proyectos de ordenación urbana, su ejecución y dirección.

. la fabricación industrial de materiales para la construcción, prefabricados, estructuras y demás con destino a obras propias o para su venta a terceros.

. la compra, venta y uso por cualquier título jurídico de toda clase de maquinaria y materiales relacionados con la construcción.

Las actividades enumeradas podrán ser también desarrolladas por la Sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo.

NOTA 2: BASES DE PRESENTACION DE LAS CUENTAS ANUALES

a) Imagen fiel:

Las cuentas anuales adjuntas han sido preparadas a partir de los registros contables de la Sociedad, habiéndose practicado las reclasificaciones oportunas, de acuerdo con las disposiciones legales vigentes en materia contable con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados, y de los recursos obtenidos y aplicados, de la Sociedad.

A la fecha actual se encuentran pendientes de ser sometidos a la aprobación de la Junta General de Accionistas; no obstante, la Dirección de la Sociedad espera que dichas cuentas anuales sean objeto de aprobación sin modificaciones significativas.

b) Principios contables:

Los principios contables aplicados y las normas de elaboración de las cuentas anuales utilizadas han sido los establecidos en las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias, aprobadas por la Orden Ministerial de 28 de diciembre de 1994 del Ministerio de Economía y Hacienda.

c) Comparación de la información:

Con objeto de facilitar la comparación de las cifras del ejercicio 1996 con las del precedente, se ha procedido a reclasificar los importes de determinadas partidas correspondientes al ejercicio 1995.

En particular, parte del impuesto sobre sociedades diferido en 1995, que en las cuentas anuales del ejercicio anterior se presentó incluido en el epígrafe E)V.1 del pasivo, "Administraciones públicas a corto plazo", ha sido reclasificado al epígrafe D)IV.2, "Otras deudas a largo plazo".

Además, las deudas representadas por efectos a pagar a largo plazo por operaciones de tráfico, que en 1995 fueron presentadas en el epígrafe D)IV. ("Otros acreedores") del pasivo del balance de situación, han sido incluidas en el epígrafe D)VI. ("Acreedores por operaciones de tráfico a largo plazo").

Por último, han sido modificadas las cifras del cuadro de financiación, correspondientes al ejercicio 1995, incluyendo el importe de las existencias incorporadas al inmovilizado material como una aplicación de recursos y no como una partida conciliatoria entre el resultado contable del ejercicio y los recursos generados por las operaciones, tal y como constaba en la memoria del ejercicio 1995.

NOTA 3: DISTRIBUCION DE RESULTADOS

La distribución de resultados que el Consejo de Administración tiene intención de someter a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la siguiente:

	<u>Miles de pesetas</u>	
	<u>1996</u>	<u>1995</u>
<u>Base de reparto:</u>		
Resultado contable, antes de la participación del Consejo de Administración.....	618.717	756.264
Participación estatutaria del Consejo de Administración fiscalmente deducible.....	56.247	68.751
	-----	-----
Resultado contable antes de impuestos....	562.470	687.513
Impuesto de sociedades.....	200.423	161.765
	-----	-----
Resultado contable después de impuestos..	362.047	525.748
<u>Distribución:</u>		
A reserva estatutaria	61.872	75.626
A dividendos.....	287.500	287.500
A complemento participación estatutaria del Consejo de Administración.....	5.625	6.875
A reservas voluntarias.....	7.050	155.747
	-----	-----
Total.....	362.047	525.748

El Consejo de Administración, con fecha 27 de diciembre de 1996, tomó el acuerdo de dar un dividendo a cuenta de los resultados de 1996. El importe comprometido por este concepto asciende a 143.750.000 pesetas, y se reconoce como menor importe de los fondos propios de la Sociedad en el pasivo del balance de situación adjunto.

El estado demostrativo de la liquidez existente, que sirvió de base a aquella decisión, con datos referidos al 30 de noviembre de 1996, fue el siguiente:

	<u>Miles de pesetas</u>
Saldo en cuentas de Cesionarios..	8.261
Saldo en cuentas de Arrendatarios	340.728
Efectos a cobrar.....	163.769
Caja.....	939
Bancos.....	11.650
Créditos no dispuestos.....	2.470.268

Total.....	2.995.615

Por otra parte, los resultados antes de impuestos al 30 de noviembre de 1996 superaban la cifra de 476 millones de pesetas, y los previsibles al 31 de diciembre eran de 700 millones de pesetas, dado el porcentaje de margen esperado en relación a las ventas comprometidas y pendientes de entrega.

La cuantía a distribuir no excedía en su momento de los límites impuestos por la legislación aplicable (Art.216 de la Ley de Sociedades Anónimas).

NOTA 4: NORMAS DE VALORACION

Los criterios contables aplicados en relación a las principales partidas son los siguientes:

a) **Inmovilizaciones materiales:** el inmovilizado material se presenta valorado a su precio de adquisición y/o actualizado conforme a lo dispuesto en las leyes 76/1961, D.L. 12/1973, Ley 50/1977, Ley 1/1979, 74/1980 y 9/1983 de Presupuestos Generales del Estado, menos los correspondientes fondos de amortización que, también, han sido objeto de actualización, según dichas leyes.

Además de estas actualizaciones, en 1996, el valor de estos elementos ha sido actualizado de acuerdo con el Real Decreto 2607/1996, de 20 de diciembre, por el que se aprobaron las Normas para la Actualización de Balances regulada en el artículo 5 del Real Decreto-ley 7/1996, de 7 de junio, y en la disposición adicional primera de la Ley 10/1996, de 18 de diciembre, de medidas fiscales urgentes de corrección de la doble imposición interna intersocietaria y sobre incentivos a la internacionalización de empresas.

La amortización de los elementos de inmovilizado se calcula de forma lineal en función de los años de vida útil estimados.

Los porcentajes anuales de amortización aplicados son los siguientes:

<u>Elemento</u>	<u>Porcentajes</u>
Inmuebles Arrendamiento.....	2%
Inmuebles Uso Propio.....	2%
Maquinaria.....	10%
Instalaciones.....	10-8%
Mobiliario.....	10%
Equipos informáticos.....	15%

Los gastos de mantenimiento y reparaciones, que no suponen un incremento de la vida útil de los elementos, son cargados a los resultados del ejercicio en que se incurren.

Los gastos realizados durante el ejercicio con motivo de las obras y trabajos que la Sociedad lleva a cabo para su inmovilizado, se cargan en cuentas de gastos y al final de ejercicio se cargan a las correspondientes cuentas de inmovilizado con abono a cuentas de ingreso.

A efectos de la incorporación de gastos financieros como mayor valor del inmovilizado en curso, la Sociedad aplica las reglas establecidas por las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias, que son las siguientes:

1a) En primer lugar se entiende que las fuentes específicas de financiación de cada elemento son las primeras a tener en cuenta. La parte correspondiente del importe de los gastos financieros devengados por estas fuentes específicas de financiación se imputan como mayor valor del inmovilizado en curso.

2a) El importe total de los fondos propios de la empresa se asigna, como financiación, a cada uno de los elementos del inmovilizado en curso y de las existencias en construcción, en proporción a su valor contable disminuido en el importe de la financiación específica a que se ha hecho referencia en el apartado anterior. Al importe del inmovilizado financiado con fondos propios que resulta de la operación anterior, no se le asigna ningún gasto financiero.

3a) Al valor contable del inmovilizado en curso y de las existencias en construcción que resulta una vez descontada la parte financiada con fuentes específicas y fondos propios, de acuerdo con lo indicado en las letras a) y b) anteriores, se le asigna proporcionalmente, como parte de la financiación, el resto de los fondos ajenos no comerciales, excluida en todo caso la financiación específica de otros elementos del activo. Al importe del inmovilizado en curso que resulta de la aplicación del párrafo anterior, se le asigna la parte correspondiente del importe de los gastos financieros que se devengan durante el proceso de construcción del inmovilizado, correspondiente a las deudas que, de acuerdo con lo anterior, financian estos elementos.

A los efectos de este apartado, se entiende por gastos financieros, los intereses y comisiones devengados como consecuencia de la utilización de fuentes ajenas de financiación destinadas a la adquisición o construcción del inmovilizado material o de existencias de inmuebles.

b) **Inmovilizaciones financieras:** el inmovilizado financiero se presenta valorado a su coste de adquisición, o al de mercado, si éste resultara inferior. Por valor de mercado, puesto que se trata de valores no admitidos a cotización, se entiende el teórico contable que se desprende del balance de situación al 31 de diciembre de 1996.

c) **Inversiones financieras temporales:** las inversiones financieras temporales se presentan valoradas a su coste de adquisición o a sus valores de mercado, si éstos resultaran inferiores.

d) **Créditos no comerciales:** figuran en balance por su valor nominal, realizándose las correcciones valorativas procedentes, dotándose, en su caso, las correspondientes provisiones en función del riesgo que presentan las posibles insolvencias con respecto al cobro de estos activos. En general para la valoración de las provisiones por insolvencias se sigue el método específico.

e) **Clasificación de saldos según vencimiento:** para la clasificación contable de las cuentas a cobrar y a pagar se siguen los siguientes criterios:

Corto plazo.....	Hasta un año
Largo plazo.....	Superior a un año

f) **Existencias:** las existencias se valoran al precio de adquisición o coste de producción, o al de mercado, si éste resultara inferior a aquéllos.

La imputación de los costes conjuntos de construcción se realiza en función de los valores estimados de realización de cada una de las fincas resultantes de la obra.

En el coste de las existencias no se encuentran incluidos gastos financieros.

Los terrenos, solares y edificaciones que la Sociedad decide destinar al arrendamiento o al uso propio se incorporan al inmovilizado a través de cuentas de ingresos del subgrupo 73, al precio de adquisición o coste de producción.

Los bienes recibidos por cobro de créditos se valoran por el importe por el que figura en cuentas el crédito correspondiente al bien recibido, más todos aquellos gastos que se ocasionan como consecuencia de la operación, o al precio de mercado si éste resultara inferior.

En el caso de que los bienes recibidos por cobro de créditos sean bienes vendidos con anterioridad por la Sociedad, la incorporación de los bienes al activo se realiza por el coste de producción, o en su caso, por el de adquisición.

Al igual que los valores de los elementos del inmovilizado material, los solares incorporados a existencias han sido actualizados de acuerdo con el Real Decreto 2607/1996, de 20 de diciembre, por el que se aprobaron las Normas para la Actualización de Balances regulada en el artículo 5 del Real Decreto-ley 7/1996, de 7 de junio, y en la disposición adicional primera de la Ley 10/1996, de 18 de diciembre, de medidas fiscales urgentes de corrección de la doble imposición interna intersocietaria y sobre incentivos a la internacionalización de empresas.

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

Las provisiones para impuestos incluyen el importe estimado, de acuerdo con la normativa vigente en materia fiscal, de deudas tributarias cuyo pago está indeterminado en cuanto a su importe exacto o en cuanto a la fecha en que se producirá. Su contabilización se realiza de acuerdo con lo establecido por el Plan General de Contabilidad.

Las provisiones para responsabilidades incluyen el importe estimado para hacer frente a responsabilidades probables o ciertas, procedentes de litigios en curso, indemnizaciones u obligaciones pendientes de cuantía indeterminada. Su cuantificación es realizada por los asesores jurídicos de la Sociedad, en función de las cantidades reclamadas y la situación de los litigios correspondientes.

h) **Deudas:** se presentan valoradas por su valor de reembolso. La diferencia entre dicho valor y la cantidad recibida figura separadamente en el activo del balance, imputándose anualmente a resultados en las cantidades que corresponda de acuerdo con un criterio financiero.

Las deudas por compra de inmovilizado se valoran por su nominal. Los intereses incorporados al nominal, excluidos los que se hayan integrado en el valor del inmovilizado, figuran separadamente en el activo del balance, imputándose anualmente a resultados en las cantidades que corresponda de acuerdo con un criterio financiero.

Las cuentas de crédito figuran en el balance por el importe dispuesto.

Para la clasificación de las deudas se sigue el criterio expuesto en el apartado e) anterior.

i) **Impuesto sobre beneficios:** se calcula en función del resultado del ejercicio, considerándose las diferencias existentes entre el resultado contable y el resultado fiscal, y distinguiendo en éstas su carácter de permanentes o temporales a efectos de determinar el impuesto sobre beneficios devengado en el ejercicio.

j) **Ingresos y gastos:** las ventas de inmuebles están constituidas por el importe de los contratos, sea cualquiera la fecha de los mismos, que corresponden a inmuebles que se encuentran en condiciones de entrega material a los clientes a la fecha de cierre del ejercicio. Para el caso de inmuebles en construcción, se entiende que están en condiciones de entrega material a los clientes cuando se encuentran sustancialmente terminados, es decir, cuando los costes previstos de terminación de obra no son significativos en relación con el importe de la obra, al margen de los de garantía y conservación hasta la entrega. Se entiende que no son significativos los costes pendientes de terminación de obra cuando, al menos, se ha incorporado el 80 por 100 de los costes de construcción sin tener en cuenta el valor del terreno en que se construye la obra.

Los compromisos relativos a la venta de inmuebles cuando éstos no están sustancialmente terminados se registran por el importe anticipado, y se presentan en el epígrafe E)IV.1 ("Anticipos recibidos por pedidos") del pasivo del balance de situación adjunto.

Además de lo anteriormente expuesto, para la valoración de los ingresos y gastos del período la Sociedad ha aplicado el resto de reglas establecidas en las Normas de Valoración 17ª y 18ª de las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias.

k) **Provisiones de tráfico:** como se indica en el apartado d), la Sociedad realiza las correcciones valorativas que proceden en relación con las cuentas de deudores, dotando las correspondientes provisiones en función del riesgo que presentan las posibles insolvencias con respecto al cobro de estos activos.

Por otra parte, la Sociedad provisiona anualmente el importe estimado para hacer frente a gastos futuros ciertos relativos a las promociones sustancialmente terminadas, cuya venta haya sido contabilizada. Para la determinación de este importe, se aplica un sistema individualizado de seguimiento de las promociones.

Igualmente, al cierre de cada ejercicio, se provisiona el importe estimado para hacer frente a los gastos futuros de acondicionamiento y saneamiento necesarios para la puesta en condiciones de arrendamiento o venta de los inmuebles que figuran en existencias.

1) **Retribución del Consejo de Administración:** La Sociedad calcula la participación de los administradores (recogida en sus Estatutos) sobre el resultado contable antes de impuestos.

NOTA 5: INMOVILIZACIONES MATERIALES

Como se indicó en el apartado a) de la nota 4, el valor de los elementos del inmovilizado material ha sido actualizado de acuerdo con el Real Decreto 2607/1996, de 20 de diciembre, por el que se aprobaron las Normas para la Actualización de Balances regulada en el artículo 5 del Real Decreto-ley 7/1996, de 7 de junio, y en la disposición adicional primera de la Ley 10/1996, de 18 de diciembre, de medidas fiscales urgentes de corrección de la doble imposición interna intersocietaria y sobre incentivos a la internacionalización de empresas.

Al 31 de diciembre de 1996, tras la actualización de valores llevada a cabo, la composición del inmovilizado material era la siguiente:

Concepto	Millones de pesetas		
	Coste	Amortización	Neto
Terrenos y construcciones.....	6.336	557	5.779
Instalaciones técnicas y maquinaria	25	22	3
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario.....	23	16	7
Total.....	6.384	595	5.789

El epígrafe B)III.3 del activo del balance de situación, "Otras instalaciones, utillaje y mobiliario", incluye equipos para el proceso de información por importe de 6.664 miles de pesetas. Al 31 de diciembre de 1.996, la amortización acumulada correspondiente a estos elementos ascendía a 5.716 miles de pesetas.

Por otra parte, los movimientos registrados por las partidas incluidas en el inmovilizado material durante el ejercicio 1996, fueron los siguientes:

Partidas	Millones de pesetas					Saldo final
	Saldo inicial	Altas	Trasposos	Bajas	Revalorizaciones netas	
Terrenos y construcciones:						
Solares.....	1.012	54	19		247	1.332
Construcciones.....	3.979	24	107	(2)	896	5.004
Instalaciones y maquinaria.....	25					25
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario.....	21	2				23
Totales.....	5.037	80	126	(2)	1.143	6.384

Los movimientos registrados por la amortización acumulada, fueron los siguientes:

Partidas	Millones de pesetas			Saldo final
	Saldo inicial	Dotaciones	Bajas	
Terrenos y construcciones:				
Solares.....				
Construcciones.....	477	81	1	557
Instalaciones técnicas y maquinaria.....	20	2		22
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario.....	14	2		16
Totales.....	511	85	1	595

Entre los elementos registrados, se encuentran activos acogidos a la desgravación por inversiones de 1991, 1992, 1993, 1994 y 1995 en relación con el apoyo fiscal a la inversión, los cuales deberán permanecer en el patrimonio de la Sociedad durante cinco años, como mínimo.

La Sociedad tiene intención de acogerse a los beneficios del apoyo fiscal a la inversión, por las inversiones realizadas en 1996.

Como ha quedado expresado anteriormente, el inmovilizado material se presenta valorado a su precio de adquisición y/o actualizado conforme a lo dispuesto en las leyes 76/1961, D.L. 12/1973, Ley 50/1977, Ley 1/1979, 74/1980 y 9/1983 de Presupuestos Generales del Estado, así como por el Real Decreto-ley 7/1996.

Como consecuencia de las regularizaciones practicadas con anterioridad a 1996, el coste y la amortización del inmovilizado se incrementaron en los siguientes importes, que, a su vez, fueron distribuidos según se indica a continuación:

	<u>Miles de pesetas</u>
Coste.....	399.429
Amortización acumulada.....	(12.545)
Regularización Ley 50/77.....	<u>258.717</u>
Total Actualización.....	645.601
Trasposos a Reservas.....	(333.937)
Trasposos a Capital.....	(273.449)
Otros.....	<u>(38.215)</u>
Saldo reservas actualización al 31.12.96.....	0

En lo que respecta a la actualización de valores llevada a cabo en 1996, como se ha expuesto con anterioridad, ha supuesto un incremento neto del valor del inmovilizado material de, aproximadamente, 1.144 millones de pesetas.

Como consecuencia de este incremento del valor de los elementos del inmovilizado material, la dotación a la amortización de estos elementos en el próximo ejercicio se verá incrementada en, aproximadamente, 26,5 millones de pesetas.

Como se indicó anteriormente, el importe de la amortización cargada a resultados del ejercicio de 1996 ascendió a 84,7 millones de pesetas. Los coeficientes de amortización aplicados son los indicados en la nota 4a).

Las existencias incorporadas al inmovilizado en este ejercicio, incluidas en el apartado "Trasposos" en el detalle de movimientos registrados en el ejercicio por el inmovilizado material, corresponden, en general, a edificios que han sido destinados a arrendamientos.

Los resultados obtenidos por la Sociedad, durante 1996, por la venta de inmuebles incluidos en su inmovilizado, han sido los siguientes:

Miles de pesetas

Importe total de las ventas.....	19.750
Valor neto contable de los elementos vendidos....	1.606
Beneficios procedentes de inmuebles.....	18.144

Incluidos en la partida de "Terrenos y construcciones", se encuentran inmuebles destinados a arrendamientos por importe de 6.336 millones de pesetas. La situación de dichos inmuebles, al cierre del ejercicio, era la siguiente:

<u>Edificios no comerciales</u>	<u>Número total de fincas</u>	<u>Fincas alquiladas</u>	<u>Pendientes de alquiler</u>
Edificios de viviendas.....	39	33	6
Plazas de garajes.....	779	616	163
Plazas de garajes en alquiler por horas (Turismos).....	351	--	--

<u>Edificios comerciales</u>	<u>Metros cuadrados totales</u>	<u>Metros cuadrados alquilados</u>	<u>Pendientes de alquiler</u>
Oficinas.....	42.116,29	38.251,68	3.864,61
Locales.....	24.294,07	21.163,00	3.131,07
 Metros cuadrados totales..	 66.410,36	 59.414,68	 6.995,68

Todos los inmuebles destinados a arrendamientos se encuentran situados en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

El detalle, por partidas, de los bienes totalmente amortizados al 31 de diciembre de 1996 era el siguiente:

Miles de pesetas

Instalaciones técnicas y maquinaria.....	2.851
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario...	5.429
 Total.....	 8.280

NOTA 6: INVERSIONES FINANCIERAS

Los movimientos registrados durante el ejercicio en las partidas del balance incluidas en el epígrafe de "Inmovilizaciones financieras", fueron los siguientes:

Concepto	Miles de pesetas			Saldo final
	Saldo inicial	Entradas	Salidas	
Participaciones en empresas del grupo.....	47.050			47.050
Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo.....	62.542	17.664	(11.000)	69.206
Provisiones.....	(7.250)			(7.250)
Totales.....	102.342	17.664	(11.000)	109.006

Por otra parte, los movimientos registrados en las partidas del balance incluidas en el epígrafe "Inversiones financieras temporales", han sido los siguientes:

Concepto	Miles de pesetas			Saldo final
	Saldo inicial	Entradas	Salidas	
Cartera de valores a corto plazo.....	1.168			1.168
Depósitos y fianzas constituidos a corto plazo	27.223	51.397	(49.055)	29.565
Totales.....	28.391	51.397	(49.055)	30.733

El detalle de las participaciones en empresas vinculadas al 31 de diciembre de 1996, es el siguiente:

Empresa	Miles de pesetas		%
Inversiones Sevillanas	10.000		100
Parking Insur S.A.	10.000		100
Coopinsur S.A.	9.900		99
Cominsur S.A.	9.900		99
Ciudad Sevilla S.A.	7.250		24
Total	47.050		
Provisión Ciudad Sevilla S.A.	(7.250)		

El domicilio, actividades que ejercen, importe del capital, reservas y resultados del último ejercicio son los siguientes:

- Inversiones Sevillanas, S.A.

Domicilio: Avda. de la República Argentina, 19. Sevilla
C.I.F.: A41028895
Actividad: promoción, construcción, venta y arrendamientos.
Capital social: 10.000.000
Reservas al 31 de diciembre de 1996: 0 pts.
Resultados negativos de ejercicios anteriores: 585.642 pts.
Resultados del ejercicio 1996: 177.309 pts. de beneficios.

- Parking Insur, S.A.

Domicilio: Avda. de la República Argentina, 19. Sevilla
C.I.F.: A41133224
Actividad: Explotación de parkings públicos por horas
Capital social: 10.000.000 pts
Reservas al 31 de diciembre de 1996: 176.468.951 pts.
Resultados negativos de ejercicios anteriores: 2.612.874 pts.
Resultados del ejercicio 1996: 6.033.077 pts. de pérdidas.

- Coopinsur, S.A.

Domicilio: Avda. de la República Argentina, 19. Sevilla
C.I.F.: A41141920
Actividad: Construcción de viviendas en régimen de cooperativa.
Capital social: 10.000.000 pts
Reservas al 31 de diciembre de 1996: 16.139.300 pts.
Resultados negativos de ejercicios anteriores: 12.101.147 pts.
Resultados del ejercicio 1996: 725.123 pts. de beneficios.

- Cominsur, S.A.

Domicilio: Avda. de la República Argentina, 19. Sevilla
C.I.F.: A41141961
Actividad: Construcción, constitución de comunidades de propietarios.
Capital social: 10.000.000 pts
Reservas al 31 de diciembre de 1996: 14.325.164 pts.
Resultados negativos de ejercicios anteriores: 10.636.299 pts.
Resultados del ejercicio 1995: 983.635 pts. de beneficios.

- Ciudad de Sevilla, S.A.

Esta Sociedad no ha tenido actividad durante este ejercicio ni en los precedentes, y la participación en su capital, está provisionada en su totalidad.

Al 31 de Diciembre de 1.996, según Balances de Situación no auditados, los valores teóricos de las participaciones de la Sociedad en estas filiales eran los siguientes:

<u>Empresa</u>	<u>Miles de pesetas</u>
Inversiones Sevillanas	9.446
Parking Insur, S.A.	177.823
Coopinsur, S.A.	14.487
Cominsur, S.A.	14.447
Ciudad de Sevilla, S.A.	(*)

(*) Sin información.

Las acciones de estas empresas no cotizan en bolsa, y no se han percibido dividendos de las mismas en el ejercicio 1996.

Por el contrario, los dividendos percibidos por estas empresas, por sus participaciones en Inmobiliaria del Sur, S.A., han sido los siguiente:

<u>Empresa</u>	<u>Miles de pesetas</u>
Parking Insur, S.A.	7.044
Coopinsur, S.A.	825
Cominsur, S.A.	1.411

Total	9.280

Las transacciones realizadas con empresas del grupo, además de las distribuciones de dividendos indicadas anteriormente, han sido las siguientes, para el período 1 de enero de 1996 al 31 de diciembre del mismo año, en miles de pesetas:

	<u>Parking Insur, S.A.</u>
Ingresos por arrendamientos	50.850
Gastos por intereses de préstamos recibidos	3.235

NOTA 7: CREDITOS COMERCIALES

Los anticipos de clientes recogidos en el epígrafe E)IV.1 del pasivo del balance de situación, por importe de 14.428 miles de pesetas, fueron recibidos en efectivo en su totalidad.

Durante el ejercicio 1996, la Sociedad ha enviado en gestión de cobro efectos por importe de 56.775 miles de pesetas.

NOTA 8: EXISTENCIAS

Como se indicó en el apartado f) de la nota 4, el valor de las existencias de solares ha sido actualizado de acuerdo con el Real Decreto 2607/1996, de 20 de diciembre, por el que se aprobaron las Normas para la Actualización de Balances regulada en el artículo 5 del Real Decreto-ley 7/1996, de 7 de junio, y en la disposición adicional primera de la Ley 10/1996, de 18 de diciembre, de medidas fiscales urgentes de corrección de la doble imposición interna intersocietaria y sobre incentivos a la internacionalización de empresas.

Como consecuencia de dicha actualización, el valor de las existencias se ha visto incrementado en, aproximadamente, 283 millones de pesetas.

El desglose de la variación y del saldo final de existencias es el siguiente:

Concepto	Millones de pesetas			Saldo Final
	Saldo inicial	Variación	Revalorización	
Edificios adquiridos...	18	1		19
Terrenos y solares.....	1.135	541	226	1.902
Promociones en curso...	568	(271)	22	319
Edificios construidos..	1.239	(334)	35	940
Totales.....	2.960	(63)	283	3.180

En general, todas las promociones en curso y edificios construidos son edificios de viviendas, si bien, algunos de ellos incluyen garajes, trasteros y locales.

La Sociedad ha recibido 5.300 miles de pesetas, en concepto de señales en garantía de ventas futuras. El importe total de estas ventas, si las mismas llegaran a materializarse definitivamente, ascendería, aproximadamente, a 169.230 miles de pesetas.

Al 31 de diciembre de 1996, dentro del epígrafe de Existencias se incluyen viviendas afectadas por hipotecas en garantía de préstamos subrogables concedidos por diversas entidades financieras, hipotecas en las que, en su momento, los futuros compradores se subrogarán. El coste total de las promociones en las cuales se encuentran incluidas las citadas viviendas asciende a 578.305 miles de pesetas.

NOTA 9: FONDOS PROPIOS

El movimiento ocurrido en las partidas incluidas en fondos propios, durante el ejercicio de 1996, ha sido el siguiente:

Partidas	Millones de pesetas			
	Saldo inicial	Altas	Bajas	final
Capital suscrito.....	1.150			1.150
Reservas de revalorización...	0	1.384		1.384
Reserva legal.....	230			230
Reservas estatutarias.....	639	76		715
Otras reservas.....	1.085	98		1.183
Pérdidas y ganancias.....	526	362	(526)	362
Dividendo a cuenta entregado en el ejercicio.....	(144)	(144)	144	(144)
Total fondos propios.....	3.486	1.776	(382)	4.880

Los movimientos registrados tienen su origen en la distribución de resultados del ejercicio anterior, en la incorporación de los resultados obtenidos en 1996, en la aprobación de dividendos a cuenta de los mismos mencionada en la nota 3 de esta memoria y en la actualización de valores del inmovilizado material y de los solares de existencias realizada al amparo del Real Decreto 2607/1996, de 20 de diciembre, ya comentada anteriormente.

La actualización de valores se ha practicado respecto de los elementos patrimoniales que al 31 de diciembre de 1996 se encontraban en estado de uso y utilización y que no se hallaban fiscalmente amortizados.

Los coeficientes de actualización aplicados fueron los máximos establecidos y se aplicaron elemento por elemento, de la siguiente manera:

a) Tratándose de elementos patrimoniales contenidos en el balance cerrado el 31 de diciembre de 1983, sobre el valor que los citados elementos tenían en dicho balance, atendiendo al año de cierre del mismo y sobre las amortizaciones acumuladas en el referido balance y sobre las practicadas posteriormente que fueron fiscalmente deducibles, atendiendo, respectivamente, al año en que se cerró el balance y a los años en que las amortizaciones se dedujeron.

b) Tratándose de elementos patrimoniales adquiridos con posterioridad al 31 de diciembre de 1983, sobre el precio de adquisición o coste de producción del elemento y sobre las amortizaciones correspondientes al precio de adquisición o coste de producción que fueron fiscalmente deducibles, atendiendo al año en que se dedujeron. El coeficiente aplicado a las ampliaciones y mejoras fue el correspondiente al año en el que se realizaron.

A los efectos de tomar en consideración las circunstancias relativas a la forma de financiación de la empresa, la Sociedad no practicó reducción alguna sobre el valor de los elementos patrimoniales actualizados ni sobre las amortizaciones correspondientes, ya que el coeficiente determinado por los fondos propios, en el numerador, y el pasivo total menos los derechos de crédito y la tesorería, en el denominador, fue superior a 0,4 tanto en el ejercicio 1996 como en los cinco anteriores.

El importe de la plusvalía debido a la depreciación monetaria o incremento neto de valor, obtenido por la diferencia entre las cantidades determinadas por la aplicación de las operaciones indicadas con anterioridad y el valor anterior de los elementos patrimoniales afectados, ha sido abonado a la cuenta "Reserva de revalorización Real Decreto-ley 7/1996, de 7 de junio", que se incluye en el epígrafe A)III ("Reserva de revalorización") del pasivo del balance de situación adjunto. Con cargo, igualmente, a esta cuenta, ha sido contabilizado el importe del gravamen único del 3 por 100 que la Sociedad deberá satisfacer a la Hacienda Pública como consecuencia de la actualización practicada. Los cálculos realizados fueron los siguientes:

	<u>Millones de pesetas</u>
Valor neto contable de los elementos afectados, antes de la actualización.....	6.278
Valor neto contable actualizado de los elementos afectados.....	7.704
Plusvalía.....	1.426
Gravamen único (3 por 100).....	43
Reserva de revalorización Real Decreto-ley 7/1996	1.383

El saldo de la cuenta "Reserva de revalorización Real Decreto-ley 7/1996, de 7 de junio" es indisponible en los términos establecidos por el artículo 13 del Real Decreto 2607/1996, de 20 de diciembre.

A partir de la fecha en que la Inspección de los Tributos haya comprobado y aceptado el saldo de la cuenta "Reserva de revalorización Real Decreto-ley 7/1996, de 7 de junio", y la Sociedad hubiera efectuado las anotaciones contables resultantes de las rectificaciones propuestas, o en el caso no mediar comprobación hubiese pasado el plazo de tres años a que se refiere el apartado 2 del artículo 14 del Real Decreto 2607/1996, de 20 de diciembre, el saldo podrá destinarse a:

- a) Eliminar resultados contables negativos.
- b) Ampliación del capital social.
- c) Reservas de libre disposición, una vez transcurridos diez años contados a partir del 31 de diciembre de 1996.

Al 31 de diciembre de 1996, el capital social de la Sociedad estaba compuesto por 1.150.000 acciones al portador de 1.000 pesetas nominales cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

Todas las acciones son de la misma clase, tienen los mismos derechos y están admitidas a cotización en Bolsa.

La Junta General de Accionistas celebrada el 22 de junio de 1996, acordó autorizar al Consejo de Administración y al Administrador Único de las sociedades filiales para la adquisición derivativa de acciones propias, con los siguientes límites:

Nº máximo.....50.000 acciones.
 Precio mínimo..... 1.000 pesetas.
 Precio máximo..... 8.000 pesetas.

Al 31 de diciembre de 1996, empresas vinculadas a Inmobiliaria del Sur, S.A., mantenían en su cartera las siguientes acciones:

<u>Empresa</u>	<u>Número de acciones</u>
Parking Insur, S.A....	26.009
Coopinsur, S.A.....	2.751
Cominsur, S.A.....	4.787

Total.....	33.547

Los precios medios de adquisición de estas acciones, fueron los siguientes:

<u>Empresa</u>	<u>Pesetas</u>
Parking Insur, S.A....	5.390
Coopinsur, S.A.....	10.269
Cominsur, S.A.....	7.144

Según la información de la que disponen los administradores de Inmobiliaria del Sur, S.A., ninguna empresa posee participaciones superiores al 10% del capital.

NOTA 10: OTRAS PROVISIONES DEL GRUPO 1

Los movimientos registrados por estas partidas a lo largo del ejercicio han sido los siguientes:

Título	Miles de pesetas			Saldo final
	Saldo inicial	Dotaciones	Aplicaciones	
Provisiones para impuestos	127.789	78.898	(50.243)	156.444
Otras provisiones.....	79.114	25.150	(6.471)	97.793
Totales.....	206.903	104.048	(56.714)	254.237

Las provisiones para impuestos cubren el importe estimado de deudas tributarias cuyo pago está indeterminado en cuanto a su importe exacto o en cuanto a la fecha en que se producirá, dependiendo del cumplimiento o no de determinadas condiciones. Del importe provisionado, 38.291 miles de pesetas han sido definitivamente satisfechas a la Hacienda Pública en los primeros meses del ejercicio 1997.

Las cantidades incluidas en "Otras provisiones" cubren el importe estimado para hacer frente a responsabilidades probables o ciertas, procedentes de litigios en curso, indemnizaciones y obligaciones pendientes de cuantía indeterminada.

NOTA 11: DEUDAS NO COMERCIALES

El desglose de la partida D)IV.2 del pasivo del balance de situación, "Otras deudas", es el siguiente:

Concepto	Miles de pesetas	
	1996	1995
Impuesto diferido a largo plazo.....	133.748	119.162
Proveedores de inmovilizado a largo plazo.....	0	267
Total.....	133.748	119.429

Por su parte, el desglose de la partida E)III.1 del pasivo del balance, "Deudas con empresas del grupo a corto plazo", es el siguiente:

<u>Concepto</u>	<u>Miles de pesetas</u>
Préstamos y otras deudas	37.509
Deuda por intereses	3.235
Total	<u>40.744</u>

El desglose de la partida D)II del pasivo del balance, "Deudas con entidades de crédito" a largo plazo, es el siguiente:

<u>Concepto</u>	<u>Miles de pesetas</u>
Pólizas de crédito.....	1.810.590
Préstamos hipotecarios....	398.617
Total.....	<u>2.209.207</u>

La situación de las pólizas de crédito concedidas a la Sociedad, al cierre del ejercicio, era la siguiente:

<u>Concepto</u>	<u>Miles de pesetas</u>		
	<u>Corto plazo</u>	<u>Largo plazo</u>	<u>Total</u>
Límite.....	2.800.000	3.025.000	5.825.000
Dispuesto.....	1.532.804	1.810.590	3.343.394
Disponibile.....	1.267.196	1.214.410	2.481.606

Los importes de las pólizas de crédito a largo plazo que vencen en los próximos años son los siguientes:

<u>Año</u>	<u>Miles de pesetas</u>
1998	1.322.802
1999	487.788
Total.....	<u>1.810.590</u>

En cuanto a los préstamos hipotecarios, todos con vencimiento a largo plazo y subrogables por el comprador de la finca, la situación al cierre del ejercicio era la siguiente:

Concepto	Miles de pesetas		
	Viviendas de protección oficial	Otras	Total
Disposiciones.....	136.533	1.791.883	1.928.416
Amortizaciones/Reducciones....	1.886	156.823	158.709
Subrogaciones.....	31.800	1.339.290	1.371.090
Saldos.....	102.847	295.770	398.617

Las deudas con garantía real existentes al cierre del ejercicio, ascienden a 398.617 miles de pesetas, y se corresponden en su totalidad con los préstamos hipotecarios subrogables incluidos en el epígrafe D)II del pasivo del balance de situación, "Deudas con entidades de crédito" a largo plazo.

Los tipos de interés medios de las deudas no comerciales a largo plazo durante el ejercicio 1996 han sido los siguientes:

	%
Préstamos hipotecarios.....	8,27
Otras deudas.....	7,80

Los importes de los gastos financieros devengados durante 1996 por los préstamos hipotecarios, han sido los siguientes:

	Miles de pesetas
Viviendas de protección oficial.....	9.673
Otros.....	30.185
Total.....	39.858

El importe de los gastos financieros devengados durante 1996, y pendientes de pago al 31 de diciembre, asciende a 30.268 miles de pesetas.

NOTA 12: SITUACION FISCAL

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible del Impuesto de Sociedades es la siguiente:

<u>Concepto</u>	<u>Miles de pesetas</u>		
	<u>Aumento</u>	<u>Disminución</u>	<u>Importe</u>
Resultado contable después de impuestos.....			362.047
Impuesto sobre sociedades.....	200.423		
Resultado contable antes de impuestos.....			562.470
Diferencias permanentes.....	23.145	1.301	
Resultado contable ajustado antes de impuestos.....			584.314
Diferencias temporales:			
· con origen en el ejercicio		64.007	
· con origen en ejercicios anteriores.....	22.334		
Base imponible (Resultado fiscal)			542.641

A su vez, las diferencias entre el impuesto devengado y el impuesto a pagar son las que se expresan a continuación:

<u>Concepto</u>	<u>Miles de pesetas</u>		
	<u>Devengado</u>	<u>A pagar</u>	<u>Diferencias</u>
Cuota sobre el resultado contable ajustado:	204.510		204.510
Cuota del impuesto sobre el resultado fiscal:		189.925	(189.925)
Doble imposición:	(74)	(74)	0
Desgravación por inversiones del ejercicio:	(4.013)	(4.013)	0
Totales	200.423	185.838	14.585

El impuesto de sociedades diferido se incluye en el epígrafe D)IV.2 del pasivo del balance de situación, "Otras deudas", por un importe de 133.748 miles de pesetas.

Como ya se recogió en la nota relativa al inmovilizado material, la Sociedad se ha acogido en distintos ejercicios a la desgravación fiscal por inversiones. Las deducciones practicadas en los últimos ejercicios han sido las siguientes:

<u>Ejercicio</u>	<u>Miles de Pesetas</u>
1991.....	934
1992.....	188
1993.....	12.117
1994.....	48
1995.....	78.794
Total.....	<u>92.081</u>

Al 31 de diciembre de 1996, la Sociedad tiene abiertos a inspección por las autoridades fiscales todos los impuestos principales que le son aplicables desde el 1 de enero de 1994. En opinión de la Dirección de la Sociedad, no es probable que, ante una eventual inspección, se pusieran de manifiesto pasivos adicionales significativos.

El Ministerio de Economía y Hacienda acordó, con fecha 18 de enero de 1994, conceder el Régimen de Declaración Consolidada para los ejercicios 1994, 1995 y 1996, al Grupo formado por Inmobiliaria del Sur, S.A., como sociedad dominante, y Parking Insur, S.A., Cominsur, S.A., Coopinsur, S.A. e Inversiones Sevillanas, S.A. como sociedades dependientes.

NOTA 13: GARANTIAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS Y OTROS PASIVOS CONTINGENTES

La Sociedad, tiene recibidos avales por un importe total de 1.223 millones de pesetas. La mayoría de ellos se encuentran constituidos a favor de Entidades Locales en garantía de las operaciones de construcción y promoción inmobiliarias propias de la actividad de la Sociedad.

De la cifra anteriormente indicada, 126 millones de pesetas se encuentran provisionados en el balance de situación adjunto.

El 28 de noviembre de 1996, a la Sociedad le han sido incoadas por la Oficina Nacional de Inspección de la Agencia Tributaria, dos actas de inspección, firmadas en disconformidad, en las que se contienen propuestas de liquidación que arrojan una deuda tributaria sin sanción pero con intereses de demora incluidos por importe de 110.883 miles de pesetas. Dicha cantidad no se encuentra provisionada en el balance de situación adjunto, ya que la Sociedad ha procedido a formular contra las citadas propuestas de liquidaciones las alegaciones pertinentes y, en opinión de los asesores y la Dirección de la misma, no es probable que, finalmente, dicha deuda deba ser satisfecha ya que existe jurisprudencia favorable al respecto, derivada de sentencias dictadas por diversos Tribunales Superiores de Justicia.

La Sociedad tiene pendientes de resolución otras reclamaciones tributarias, jurídicas y administrativas no provisionadas en el balance de situación adjunto. A la fecha actual, no es posible determinar el desenlace final de dichas reclamaciones. No obstante, el riesgo máximo existente por estas contingencias no sería significativo en el conjunto del patrimonio y resultados de la Sociedad.

NOTA 14: FIANZAS RECIBIDAS Y CONSTITUIDAS POR OPERACIONES DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES:

Las fianzas recibidas en operaciones de arrendamiento de inmuebles ascienden, al 31 de diciembre de 1996, a 70.505 miles de pesetas, todas ellas a largo plazo, incluidas en la partida D)IV.3 del pasivo del balance de situación, "Fianzas y depósitos recibidos".

Por otra parte, las fianzas constituidas por la Sociedad en este tipo de operaciones, también todas a largo plazo, ascienden a 67.377 miles de pesetas y se incluyen en la partida B)IV.7 del activo del balance de situación, "Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo".

NOTA 15: INGRESOS Y GASTOS

El desglose de las partidas 2.a ("Consumo de edificios adquiridos"), 2.b ("Consumo de terrenos y solares") y 2.d ("Consumo de otros aprovisionamientos") del debe de la cuenta de pérdidas y ganancias, es el siguiente:

Concepto	Miles de pesetas		
	Compras	Variación de existencias	Total
Edificios adquiridos.....	13.900	(1.098)	12.802
Terrenos y solares.....	423.889	(540.669)	(116.780)
Otros aprovisionamientos...	13.389	0	13.389
Total.....	451.178	(541.767)	(90.589)

La partida 4.b del debe de la cuenta de pérdidas y ganancias, "Cargas sociales", no incluye importe alguno en concepto de aportaciones o dotaciones para pensiones.

Las transacciones efectuadas con empresas del grupo son las detalladas en la nota 6 anterior..

La Sociedad, durante 1996, no ha realizado operaciones en moneda extranjera.

El importe neto de la cifra de negocios correspondiente a las actividades ordinarias de la Sociedad, se ha generado, en su totalidad, en el desarrollo de actividades inmobiliarias y de alquiler en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Las ventas realizadas por la Sociedad a lo largo del ejercicio corresponden en su totalidad a edificios de viviendas, los cuales incluyen tanto las viviendas como los locales, garajes y trasteros que forman parte de los mismos.

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

Categoría	Número de empleados
Director General	1
Director Administrativo	1
Aparejadores	3
Jefes de 2ª Administrativos	1
Oficial 1ª Administrativo	3
Auxiliar Administrativo	3
Conserje	1
Vendedores	6
Auxiliar Administrativo de Obras	1
Personal de Obras	1
Empleados de Fincas Urbanas	2
Vigilantes	3
Total	26

NOTA 16: OTRA INFORMACION

El importe global, por conceptos retributivos, de las remuneraciones de cualquier clase devengadas en el ejercicio por los miembros del Consejo de Administración, es el siguiente:

<u>Naturaleza</u>	<u>Miles de pesetas</u>
Dietas.....	8.618
Participación estatutaria en resultados	75.626
Asignaciones periódicas: Presidencia, Dirección General, Asesoría Jurídica y Asesoría Técnica (Arquitectos).....	38.008
Total	----- 122.252

NOTA 17: CUADRO DE FINANCIACION

El cuadro de financiación del ejercicio 1996, es el que se muestra en las páginas siguientes, en miles de pesetas:

APLICACIONES	1996	1995
3. Adquisiciones de inmovilizado:		
b) Inmovilizaciones materiales.....	206.330	2.365.645
c) Inmovilizaciones financieras:		
c3) Otras inversiones financieras..	6.663	14.982
d) Créditos comerciales a largo plazo.	4.469	
6. Dividendos:		
a) Dividendo a cuenta del ejercicio..	143.750	143.750
b) Dividendo complementario del ejercicio anterior.....	201.250	140.625
7. Cancelación o traspaso a corto plazo de deudas a largo plazo:		
e) De proveedores de inmovilizado y otros	267	
f) De deudas comerciales.....	14.199	
8. Provisiones para riesgos y gastos...	50.289	
9. Participación del Consejo de Administración.....	6.875	6.855
10. Gastos a distribuir en varios ejercicios.....	22.073	
TOTAL APLICACIONES.....	656.165	2.671.857
EXCESO DE ORIGENES SOBRE APLICACIONES.. (AUMENTO DEL CAPITAL CIRCULANTE)	208.037	

ORIGENES	1996	1995
1. Recursos procedentes de las operaciones	549.420	737.918
4. Deudas a largo plazo:		
d) De otras empresas.....	290.297	655.956
f) Comerciales.....	4.735	18.966
5. Enajenación de inmovilizado:		
b) Inmovilizaciones materiales.....	19.750	5.000
9. Cancelación anticipada de inmovilizado material.....		23.068
TOTAL ORIGENES.....	864.202	1.440.908
EXCESO DE APLICACIONES SOBRE ORIGENES.. (DISMINUCIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE)		1.230.949

Variación del capital circulante	1996		1995	
	Aumentos	Disminuc.	Aumentos	Disminuc.
2. Existencias.....		63.434		629.368
3. Deudores.....		119.378	661.972	
4. Acreedores.....	867.494			1.746.106
5. Inversiones finan- cieras temporales...	2.342			20.785
7. Tesorería.....		478.521	503.338	
8. Ajustes por periodificación.....		466		
TOTAL.....	869.836	661.799	1.165.310	2.396.259
VARIACIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE.....	208.037			1.230.949

Las cifras anteriores, de acuerdo con lo establecido por la norma 8ª para la elaboración de las cuentas anuales contenida en el Real Decreto 1643/1990 de 20 de diciembre, por el que se aprobó el Plan General de Contabilidad, no recogen la revalorización de elementos realizada por la Sociedad al amparo del Real Decreto 2607/1996, de 20 de diciembre, por el que se aprobaron las Normas para la Actualización de Balances. En consecuencia, la variación del capital circulante recogida en el detalle anterior difiere de la que se deduce del balance de situación adjunto actualizado. La conciliación entre ambas cifras es la siguiente:

	<u>Miles/Pesetas</u>
Variación del capital circulante antes de actualizar	208.037
Revalorizaciones.....	282.702
Gravamen único.....	(42.794)
Variación del capital circulante según balance de situación actualizado.....	447.945

La conciliación entre el resultado contable y los recursos procedentes y/o aplicados en las operaciones es la siguiente:

Concepto	Miles de pesetas	
	1996	1995
Resultado contable.....	362.047	525.748
Dotaciones a la amortización del inmovilizado material.....	84.725	55.085
Beneficios en la enajenación de inmovilizado..	(18.144)	(1.086)
Dotación a la provisión para riesgos y gastos	98.316	167.318
Excesos de provisiones para riesgos y gastos..	(6.425)	
Provisiones para riesgos y gastos reclasificadas a largo plazo.....	5.732	
Gastos derivados de intereses diferidos.....	8.584	
Impuesto sobre sociedades diferido en el ejercicio.....	22.402	6.500
Impuesto sobre sociedades diferido en ejercicios anteriores y aplicado en el ejercicio.....	(7.817)	(14.331)
Impuesto sobre sociedades anticipado en el ejercicio.....		(1.316)
RECURSOS PROCEDENTES (APLICADOS) EN LAS OPERACIONES.....	549.420	737.918

DILIGENCIA: Para hacer constar que las Cuentas Anuales de ejercicio 1996 que preceden, han sido aprobadas por el Consejo de Administración en su reunión del día 31 de marzo de 1997, firmando a continuación todos los Consejeros:

Fdo: JOSE MANUEL PUMAR MARIÑO Fdo: VICTOR M. BEJARANO DELGADO

Fdo: LIBERATO MARIÑO DOMINGUEZ Fdo: JOSE MILLAN DOBLADO

Fdo: ANTONIO ROMAN GARVEY Fdo: GONZALO QUEIPO DE LLANO MART.

Fdo: JOSE L. COBIAN OTERO Fdo: ESTEBAN JIMENEZ PLANAS

Fdo: JUAN FERNANDEZ CARBONELL Fdo: CAYETANO BENAVENT BLANQUET

Fdo: ALFONSO GALNARES YSERN Fdo: JOSE FERNANDEZ ZAMORANO

Fdo: ENRIQUE BALEN BEJARANO Fdo: PRUDENCIO PUMAR LOPEZ

Fdo: PRUDENCIO HOYOS-LIMON PUMAR Fdo: CANDELA ARRANZ PUMAR

Fdo: IGNACIO YBARRA MENDARO

JOSE MARIA DEL CID Y CIA., S. R. C.

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.
Informe de Gestión del ejercicio 1996

Inscrita en el Registro Especial de Sociedades de Auditores del Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España, con el nº 34
Inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el nº S - 0174

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.

Informe de Gestión del ejercicio 1996

Como cada año, el Consejo de Administración de "Inmobiliaria del Sur, S.A." somete a la consideración de la Junta General Ordinaria de Accionistas y, en su caso, a la aprobación, su gestión durante el ejercicio de 1996, dando, de esta forma, cumplimiento a lo que previene, al respecto, nuestros Estatutos y la Legislación Mercantil vigente:

El Consejo de Administración, al formular en su reunión de 31 de marzo de 1997, este Informe de Gestión, junto con las Cuentas Anuales (Balance, Cuenta de pérdidas y ganancias y Memoria) y la propuesta de aplicación del resultado, da cumplimiento a lo dispuesto en el art. 171 del texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas.

Este informe ha sido sometido a revisión por nuestros Auditores Externos, la firma "José M^a del Cid y Cía, Censores Jurados de Cuentas, S.R.C.", para comprobar que su contenido está en concordancia con las Cuentas del Ejercicio auditadas.

Estas Cuentas comprenden la Actualización del Balance de nuestra Sociedad, realizada de acuerdo con las normas para la Actualización de Balances, reguladas en el artículo 5 del Real Decreto-Ley 7/1996, de 7 de junio, y en la disposición adicional primera de la Ley 10/1996, de 18 de diciembre.

Dejando atrás nuestro 50 aniversario, a cuya efemérides le dimos la importancia y brillantez que merecía, nos situamos ya en el horizonte de fin de siglo.

Como es costumbre, para una adecuada exposición del contenido del presente Informe de Gestión, se efectúan los siguientes apartados:

SITUACIÓN ECONÓMICA GENERAL

El año que comentamos, se ha caracterizado, por la llegada al poder de un nuevo Gobierno, nacido de las elecciones del 3 de marzo de 1996, cuyo programa de gobierno, en lo económico, se ha caracterizado por un especial énfasis encaminado a crear empleo estable y a que nuestro País logre los criterios de convergencia, para alcanzar la moneda única, con los países de cabeza.

Se han ido consiguiendo paulatinamente, uno a uno los citados criterios de convergencia, a cuya consecución el Banco de España ha ido respondiendo con una continuada bajada de los tipos de interés.

Sólo quedan por cumplir las exigencias relativas a déficit público y a deuda pública. No obstante, la tendencia es, como el tiempo lo ha venido demostrando, de un acercamiento paulatino a los citados criterios.

En lo que va de ejercicio se han ido confirmando las tendencias favorables que ya se venían vislumbrando, de forma gradual, durante todo el ejercicio anterior.

Tanto el IPC como los tipos de interés han alcanzado cotas favorables, que no se conocían sino desde hacía muchos años.

Como datos negativos, tenemos que seguir constatando que, a nivel hombre de la calle, no se notan aún los efectos favorables de estas mejoras económicas, el paro sigue a niveles insoportables y el consumo no acaba de despertar.

De todas formas, la mejoría de nuestra economía es ya innegable, y el futuro se presenta prometedor. Descontando esas perspectivas, las Bolsas españolas han ido, a lo largo de todo el período que comentamos, alcanzando niveles históricos.

Esta mejora de la situación económica general, sólo ha repercutido favorablemente, en nuestro Sector, en los últimos meses.

Seguimos insistiendo en que, cuando los tipos de interés bajan, tarde o temprano, la demanda de viviendas se despierta.

Se da una doble circunstancia:

De una parte, las cuotas de amortización de los créditos hipotecarios disminuyen y ello equivale a reducir, en igual medida, los precios.

De otra parte, la necesidad de viviendas no desaparece sino que se acumula y acaba por imponerse la demanda.

Con los intereses hipotecarios bajos, el comprador potencial de una vivienda puede, con iguales ingresos, adquirir una vivienda mejor.

PROMOCIONES:

Coherente con la política establecida ya hace dos años, de aumentar el volumen de nuestra actividad promotora de venta de viviendas, hemos desarrollado una actitud más agresiva en la compra de suelo y solares.

Hemos adquirido recientemente tres solares sacados a subasta por el Ayuntamiento de Sevilla, y un solar que se encuentra en la Avda. de la Buhaira, esquina calle Camilo José Cela.

La importancia de estas adquisiciones vienen reflejada por su edificabilidad que supera los 16.200 m² sobre rasante.

Aunque este aumento de la actividad promotora no se ha llevado aún a la realidad, ya que nuestro volumen de ventas de vivienda solo alcanzó la cifra de 1.329 millones de pesetas, podemos asegurar, al tiempo de redactar el presente informe de gestión, que este aumento será una realidad en el ejercicio de 1.997. Baste para ello decir que, en el presupuesto para 1997, está prevista una cifra de ventas, superior a los 2.800 millones de pesetas que va a ser ampliamente rebasada en la realidad.

A) USO RESIDENCIAL:

Las promociones que tenemos abiertas en la actualidad son las siguientes:

Los Milanos.- La VI fase de esta promoción, estaba compuesta por 24 viviendas en altura. Su comercialización ha sufrido dificultades por la enorme competencia de promociones existentes en Sevilla Este.

Sólo en los últimos días se ha finalizado totalmente la comercialización de estas viviendas.

Residencial San Ignacio (2ª fase).- Sólo quedan por vender 3 viviendas de las 30 que componían la promoción.

La Rosaleda (1ª y 2ª fases).- Se trata de 46 viviendas unifamiliares, de un bonito diseño, con fachadas a dos calles, dentro del Plan Parcial nº 1 de Castilleja de la Cuesta.

Sólo quedan por vender 12 casas.

Puerta Bahía.- Esta promoción está compuesta de 36 viviendas de VPO en altura. Su comercialización está tropezando con serias dificultades, que tienen en gran medida relación con la difícil situación económica por la que atraviesa Jerez de la Frontera. Están vendidos 19 pisos, quedando por vender, por tanto, 17 pisos.

Edificio Aniversario.- Estaba formado por 48 viviendas de lujo, construido sobre el solar que habíamos adquirido, en pública subasta, del Ayuntamiento de Sevilla.- Su venta ha sido fluida, siendo un éxito su construcción y comercialización.

Edificio Oriente. (1ª fase).- La primera fase de este edificio, compuesta de 21 viviendas de lujo, se ha comercializado, en su totalidad, con rapidez y éxito.

Edificio Oriente (2ª fase).- Hemos empezado la construcción de esta Segunda Fase, formada por 52 viviendas de lujo, y ya tenemos vendidas más de diez viviendas. Esperamos tener finalizada la venta dentro del presente año.

Puerta Castilleja.- Se trata de una promoción desarrollada sobre los terrenos adquiridos a los Hermanos Maristas en Castilleja de la Cuesta, desde los que se disfruta de una espléndida vista sobre Sevilla.

Hemos iniciado, a fines de 1996, una primera fase compuesta de 66 viviendas unifamiliares adosadas, que están teniendo mucho éxito, hasta el punto de que ya tenemos vendida más de la mitad de la primera fase. Ante semejante éxito hemos iniciado una segunda fase de 45 viviendas más.

Edificio Menara.- Se trata de un edificio, cuya construcción hemos iniciado recientemente, compuesto de planta baja, destinada a local comercial, 1ª y 2ª planta en alto, destinada a Oficinas y 5 plantas más destinadas a pisos de lujo. El edificio contará con dos plantas de aparcamiento bajo rasante.

Este edificio se sitúa sobre solar exento, adquirido recientemente, formando esquina con Avenida de la Buhaira y calle Camilo José Cela.

En breve iniciaremos su comercialización.

B) USO TERCIARIO

El Mirador de Santa Justa.- Como es conocido de todos este Centro Comercial y de Ocio fue construido en parte del solar de Kansas City que habíamos adquirido del Ayuntamiento en pública subasta.

Estamos aún en el primer año de funcionamiento de este Centro Comercial y de Ocio.

Siguen siendo un éxito lo que se viene en llamar "las locomotoras" del Centro, es decir las actividades que atraen gran afluencia de público que se convierten en potenciales clientes de las otras actividades que se ubican en el Centro.

Continúan con auténtico éxito los cines, que son los mejores de Sevilla, y el Supermercado Plus, que es el mejor de todos los que tiene abierto la firma alemana que lo explota.

Como veremos seguidamente, este Centro ha venido a incrementar sustancialmente nuestros ingresos por arrendamientos.

INMUEBLES PARA ARRENDAMIENTOS.

Nos reafirmamos en que es ésta la principal actividad de las que desarrolla nuestra Sociedad.

Después de estar estancados durante cinco años en nuestra cifra de ingresos por arrendamiento, en torno a los 850 millones de pesetas, en el ejercicio que comentamos, el de 1996, la citada cifra ha alcanzado los 1.080 millones de pesetas. Este incremento se debe a la incorporación del Centro Comercial El Mirador, a la actividad de arrendamiento, y a un mejor porcentaje de ocupación de nuestros inmuebles.

Como en años anteriores, se facilitan las cifras de inmuebles en arrendamiento y de rentas percibidas, relativas a los cinco últimos años:

Años	Valor inmuebles	Rentas
1992	2.088.280.529	857.733.717
1993	2.631.974.420	857.590.653
1994	2.656.121.972	855.437.673
1995	4.990.436.889	886.412.781
1996	5.192.703.674	1.080.279.857

SOCIEDADES FILIALES

Únicamente Parking Insur, S.A. ha tenido actividad en el año 1996, habiendo desarrollado su actividad de explotar el aparcamiento ubicado en los sótanos del Edificio Buenos Aires, de nuestra propiedad, que le tenemos cedido en arrendamiento.

Las restantes Sociedades filiales no han tenido actividad en el ejercicio de 1996, limitándose sus contabilidades a reflejar el movimiento de sus carteras de valores, de acciones de nuestra Sociedad.

ANÁLISIS DEL BALANCE

Las cifras más significativas son las siguientes:

En el ACTIVO:

El inmovilizado, una vez deducidas las amortizaciones acumuladas, pasa de 4.628.469.751 ptas. en el año 1995, a 5.903.373.932 ptas. en el año 1996.

Las existencias pasan, de 2.960.567.438 ptas. en el año 1995 a 3.179.835.498 ptas. en el año 1996.

Los deudores pasan de 1.306.546.131 ptas. en el año 1995, a 1.186.717.810 ptas. en el ejercicio de 1996.

En el PASIVO:

Los acreedores a largo plazo pasan de 2.304.226.214 ptas. en el año 1995, a 2.605.878.705 ptas. en el año 1996.

Los acreedores a corto plazo pasan de 3.440.178.902 ptas. en el ejercicio de 1995 a 2.615.944.906 ptas. en el año 1996.

Los fondos propios se sitúan en el año 1995 en 3.485.948.646 ptas. y en 4.879.801.287 ptas. en el año 1996.

CUENTA DE RESULTADO.

El resultado del ejercicio de 1996, antes de la participación estatutaria del Consejo de Administración ha sido de 618.717.457 ptas. mientras en el ejercicio de 1995 el resultado fue, en las mismas condiciones, de 756.264.526 ptas.

El Resultado del ejercicio de 1996 ha sido, por tanto, inferior al del año anterior en 137.547.069 ptas., es decir, un 18% menos.

Esta reducción del beneficio tiene las causas siguientes:

a).- Hemos tenido durante el año 1996 una Inspección Fiscal, que ha abarcado a los impuestos de IRPF, IVA y de Sociedades, de los años 1988 a 1993, inclusivos, y han debido reflejarse las diferencias habidas entre la Inspección y nosotros, en solo el ejercicio 1996.

b).- Se han hecho provisiones para cubrir posibles contingencias del orden de 98 millones de ptas.

c).- No se ha conseguido aumentar el volumen de ventas, por lo que el margen de ese aumento de ventas, no conseguido, ha reducido el beneficio previsible.

El beneficio después de Impuestos, es decir, después de deducir, como gasto el Impuesto de Sociedades, ha sido en el ejercicio de 1996, de 362.047.536 ptas. mientras que en el año 1995 lo fue de 525.748.113 ptas.

AUDITORÍA DE CUENTAS:

Las cuentas del ejercicio 1996 han sido auditadas, y este informe revisado, por nuestros Auditores Externos la firma "José María del Cid y Cía, Censores Jurados de Cuentas, S.R.C.", designados por la Junta General de Accionistas, celebrada el 22 de junio de 1996, los cuales han emitido su informe favorable, que se encuentra a disposición de los Sres. Accionistas.

ACTUALIZACIÓN DE BALANCE:

Como ya hemos indicado al comienzo del presente Informe de Gestión, nuestra Sociedad se ha acogido a la actualización de nuestro Balance al 31 de diciembre de 1996.

La actualización ha dado lugar a un aumento de nuestro Activo de 1.426.474.335 ptas.

El gravamen establecido, del 3%, ha supuesto 42.794.230 ptas.

La actualización neta ha sido de 1.383.680.105 ptas.

PROPUESTAS DE DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

La distribución de Resultados que el Consejo de Administración propone a la aprobación de la Junta General de Accionistas, expresada en miles de ptas. es la siguiente:

Base de reparto	1996	1995
Resultado contable, antes de participación Consejo de Administración	618.717	756.264
Participación estatutaria del Consejo de Administración, fiscalmente deducible	56.247	68.741
	-----	-----
Resultados contable antes de impuestos	562.470	687.513
Impuesto de Sociedades	200.423	161.765
	-----	-----
Resultado después de Impuestos	362.047	525.748
Distribución		
A Reserva estatutaria	61.872	75.626
A Dividendo	287.500	345.000
A complemento participación estatutaria del Consejo de Administración	5.625	6.875
Reserva voluntaria	7.050	98.247
	-----	-----
TOTAL	362.047	525.748

Esta distribución de Resultados es sobre la base de que la Junta General de Accionistas apruebe la propuesta del Consejo de Administración de conceder un dividendo equivalente al 25% sobre el valor nominal de las acciones.

Como el Consejo de Administración, en reunión de 27 de diciembre de 1996, adoptó el acuerdo de dar un dividendo a cuenta del ejercicio de 1996 del 12,5%, que se distribuyó a partir de 15 de enero de 1997, se abonaría ahora un dividendo complementario de otro 12,5%, a partir del 15 de julio próximo.

CONSIDERACIONES FINALES:

1º).- Todos los esfuerzos del Consejo de Administración y Personal de la Empresa, se centran actualmente en aumentar nuestra actividad promotora de viviendas para su venta, a fin de conseguir en el ejercicio actual una cifra en torno a los 2.800 millones de pesetas.

2º).- Para poder alcanzar el anterior objetivo ha sido necesario el comprar solares y suelo, que lo haga viable. Se han adquirido, como antes decíamos, del Ayuntamiento, en pública subasta, tres solares, y en compra directa a sus propietario, otro más.

3º).- Alcanzar una ocupación, próxima al 100%, a fin de que nuestros ingresos por arrendamientos se mantengan, aunque la Junta de Andalucía deje parte de las superficies de nuestra propiedad, que nos tiene arrendada, y que cada día tiene menos importancia en nuestros ingresos por arrendamientos.

4º).- Seguimos contando con el entusiasmo de todo el personal de la Empresa, a todos los niveles, y ello nos garantiza un prometedor futuro.

Terminamos este informe de Gestión, que corresponde al ejercicio de 1996, que esperamos merezca la aprobación de nuestros Accionistas.

Sevilla, marzo de 1997

DILIGENCIA: Para hacer constar que el Informe de Gestión del ejercicio 1996 que precede, ha sido aprobado por el Consejo de Administración en su reunión del día 31 de marzo de 1997, firmando a continuación todos los Consejeros:

Fdo: JOSE MANUEL PUMAR MARIÑO Fdo: VICTOR M. BEJARANO DELGADO

Fdo: LIBERATO MARIÑO DOMINGUEZ Fdo: JOSE MILLAN DOBLADO

Fdo: ANTONIO ROMAN GARVEY Fdo: GONZALO QUEIPO DE LLANO MARTI

Fdo: JOSE L. COBIAN OTERO Fdo: ESTEBAN JIMENEZ PLANAS

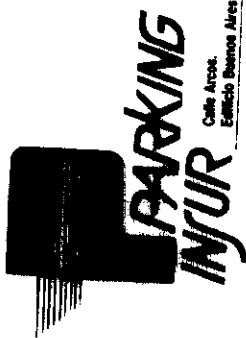
Fdo: JUAN FERNANDEZ CARBONELL Fdo: CAYETANO BENAVENT BLANQUET

Fdo: ALFONSO GALNARES YSERN Fdo: JOSE FERNANDEZ ZAMORANO

Fdo: ENRIQUE BALEN BEJARANO Fdo: PRUDENCIO PUMAR LOPEZ

Fdo: PRUDENCIO HOYOS-LIMON PUMAR Fdo: CANDELA ARRANZ PUMAR

Fdo: IGNACIO YBARRA MENDARO

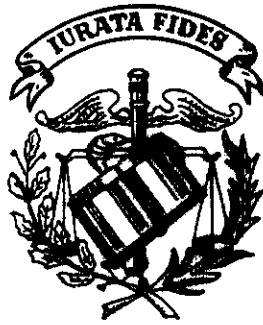


Avda. Republica Argentina, 19
Teléfono 427 64 53
41011 - SEVILLA

RESUMEN MOVIMIENTO DE ACCIONES
DE
INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.

Total de acciones de Inmobiliaria del Sur al 31-12-95	20.096.-
Adquiridas en 1.996	9.801.- +
Vendidas 2 "	3.888.- -
	<u>26.009.-</u>
Total de acciones de Inm. del Sur, S.A. en poder de Parking Insur, al 31-12-96	<u>26.009.-</u>

CIF: A-41-139224



Nº de Protocolo

4/97

Fecha

30 abril 1997

5164

COMISIÓN NACIONAL DEL DEL
NETO DE LOS GUBERNOS
28 JUN 1997
DE LA ENTRADA
24697



JOSE MARIA DEL CID Y CIA., S. R. C.

AUDITORES - CENSORES JURADOS DE CUENTAS

INMOBILIARIA DEL SUR, SA. Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES



MOORE STEPHENS

JOSE MARIA DEL CID Y CIA., S.R.C.
AUDITORES - CONSULTORES

TELEFONOS (95) 421 80 76 - 421 37 72 • FAX (95) 421 02 85
FEDERICO SANCHEZ BEDOYA, 7, 5.º-H • 41001 SEVILLA

GRUPO INMOBILIARIA DEL SUR
INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Informe de auditoría independiente de cuentas anuales consolidadas
del ejercicio 1996

MOORE STEPHENS

ciudades del mundo

en el Registro Especial del Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España - Inscrito con el n.º S-0174 en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) - Inscrito en el Registro Mercantil de la provincia de Sevilla, tomo 184, libro 2.º, sección 1-A, folio 173, hoja n.º 7, inscripción 1.º - C.I.F. C-41099102

Informe de auditoría independiente de cuentas anuales consolidadas

A LOS ACCIONISTAS DE INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.

1. Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas del GRUPO INMOBILIARIA DEL SUR (formado por Inmobiliaria del Sur, S.A. y sociedades dependientes) que comprenden el balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 1996, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada y la memoria consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la sociedad dominante. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales consolidadas en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales consolidadas 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 de la sociedad dominante presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance consolidado y de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada además de las cifras del ejercicio 1996, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 1996. Con fecha 12 de abril de 1996 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 1995 en el que expresamos una opinión favorable.
3. Como se expone en la Nota 4 apartados d) y h) de la memoria adjunta, las cuentas anuales consolidadas adjuntas recogen el efecto de la actualización de los elementos patrimoniales del inmovilizado material y de los solares y terrenos incorporados a las existencias, realizada por la sociedad dominante de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 5 del Real Decreto-ley 7/1996, de 7 de junio, y en la disposición adicional primera de la Ley 10/1996, de 18 de diciembre, normativa desarrollada con posterioridad por el Real Decreto 2607/1996, de 20 de diciembre, por el que se aprueban las Normas de Actualización de Balances. Dicha actualización se encuentra pendiente de aprobación por parte de la Junta General de Accionistas de la sociedad dominante.

Esta actualización ha supuesto un incremento neto del inmovilizado material de 1.144 millones de pesetas y de 283 millones de pesetas de los solares y terrenos incorporados a las existencias, así como un gravamen único a satisfacer de 43 millones de pesetas y una reserva de revalorización de 1.384 millones de pesetas.

4. En nuestra opinión las cuentas anuales consolidadas adjuntas, expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del GRUPO INMOBILIARIA DEL SUR al 31 de diciembre de 1996 y de los resultados de sus operaciones durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.

5. El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 1996, contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situación del grupo, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 1996. Nuestro trabajo de auditoría se limita a la verificación del informe de gestión consolidado 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 del grupo y de sus sociedades.

JOSE MARÍA DEL CID Y CÍA. CENSORES JURADOS DE CUENTAS, S.R.C.

JOSE M ^o CID, Y C.I.A., S.R.C.	
MIEMBRO EJERCIENTE DEL	
INSTITUTO DE AUDITORES CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA	
1997	A7s0174 0031
AÑO	N ^o 11.600 Pts.
IMPORTE COLEGIAL:	

Jose Maria del Cid
 Fdo. José María del Cid Fernández-Mensaque
 Socio

Sevilla, 30 de abril de 1997

GRUPO INMOBILIARIA DEL SUR
INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Cuentas anuales consolidadas del ejercicio 1996

- Balance de situación consolidado
- Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada
- Memoria consolidada

Balance consolidado al 31 de diciembre de 1996

ACTIVO	Ejerc. 1996	Ejerc. 1995
B) INMOVILIZADO.....	6.028.067.471	4.722.700.686
I. Gastos de establecimiento	354.737	528.655
III. Inmovilizaciones materiales:	5.790.533.085	4.526.859.905
1. Terrenos y construcciones	6.336.476.087	4.990.436.889
2. Instalaciones técnicas y maquinaria	25.456.464	25.456.464
3. Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	24.174.287	22.361.045
5. Amortizaciones	(595.573.753)	(511.394.493)
IV. Inmovilizaciones financieras:	69.005.723	62.542.178
3. Participaciones en empresas asociadas	7.250.000	7.250.000
4. Otros créditos	69.005.723	62.542.178
6. Provisiones	(7.250.000)	(7.250.000)
V. Acciones de la sociedad dominante	163.505.134	132.769.948
VI. Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo	4.668.792	
D) GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	13.489.080	
E) ACTIVO CIRCULANTE.....	4.452.397.854	4.844.815.969
II. Existencias	3.179.835.498	2.960.567.438
III. Deudores:	1.188.078.623	1.306.253.292
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	1.132.315.739	1.156.923.333
4. Sociedades asociadas, deudores	0	34.616.914
5. Otros deudores	82.133.875	155.198.153
6. Provisiones	(26.370.991)	(40.485.108)
IV. Inversiones financieras temporales:	30.720.989	28.651.017
1. Cartera de valores a corto plazo	1.168.348	1.168.348
3. Otros créditos	29.552.641	27.482.669
VI. Tesorería	53.762.744	549.344.222
TOTAL ACTIVO	10.493.954.405	9.567.516.655

GRUPO INMOBILIARIA DEL SUR

5

Balance consolidado al 31 de diciembre de 1996

PASIVO	Ejerc. 1996	Ejerc. 1995
A) FONDOS PROPIOS.....	5.063.984.146	3.670.320.781
I. Capital suscrito	1.150.000.000	1.150.000.000
III. Reserva de revalorización	1.383.680.105	
IV. Otras reservas de la sociedad dominante:	2.249.154.240	2.076.141.146
1. Reservas distribuibles	1.182.887.150	1.084.640.037
2. Reservas no distribuibles	944.936.496	869.310.496
2. Resultados de ejercicios anteriores	(860.019)	
4. Reservas generadas en primera diferencia de consolidación	122.190.613	122.190.613
V. Reservas en sociedades consolidadas por integración global	68.847.502	63.360.066
VIII. Pérdidas y ganancias atribuibles a la sociedad dominante (beneficio):	351.865.795	521.106.050
1. Pérdidas y ganancias consolidadas	351.868.347	521.118.678
2. Pérdidas y ganancias atribuidas a socios externos	(2.552)	(12.628)
IX. Dividendo a cuenta entregado en el ejercicio	(139.566.048)	(140.299.109)
B) SOCIOS EXTERNOS.....	299.633	276.209
E) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS.....	254.237.044	206.903.796
F) ACREEDORES A LARGO PLAZO.....	2.605.878.705	2.310.726.357
II. Deudas con entidades de crédito	2.209.207.453	1.918.910.138
IV. Otros acreedores	204.252.805	185.198.685
VI. Acreedores por operaciones de tráfico a largo plazo	192.418.447	206.617.534
G) ACREEDORES A CORTO PLAZO.....	2.569.554.877	3.379.289.512
II. Deudas con entidades de crédito	1.563.072.130	1.820.661.349
IV. Acreedores comerciales	634.569.840	1.040.890.157
V. Otras deudas no comerciales	349.001.299	325.125.520
VI. Provisiones para operaciones de tráfico	19.430.420	192.612.486
VII. Ajustes por periodificación	3.481.188	
TOTAL PASIVO	10.493.954.405	9.567.516.655

GRUPO INMOBILIARIA DEL SUR

6

Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 1996

A GASTOS	Ejerc. 1996	Ejerc. 1995
1.Reducción de existencias de promociones en curso y edificios construidos	605.201.054	
2. Consumos y otros gastos externos	642.860.777	3.652.473.588
3. Gastos de personal:		
a) Sueldos, salarios y asimilados	142.847.591	162.401.702
b) Cargas sociales	30.464.224	34.437.526
4. Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	84.997.353	55.357.875
5. Variacion de provisiones de tráfico	(152.679.269)	193.054.712
6. Otros gastos explotación	436.897.538	351.258.282
I. BENEFICIOS DE EXPLOTACION	943.984.020	936.569.552
7. Gastos financieros	353.517.776	256.357.691
13. Amortización del fondo de comercio de consolidación		860.019
III. BENEFICIOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	593.765.168	684.509.292
14. Pérdidas procedentes del inmovilizado	320.094	213.164
19. Gastos y pérdidas extraordinarias	85.322.881	10.000.000
V. BENEFICIO CONSOLIDADO ANTES DE IMPUESTOS	545.794.549	680.049.383
20. Impuesto sobre beneficios	193.926.202	158.930.705
VI. RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (BENEFICIO)	351.868.347	521.118.678
21. Resultado atribuido a socios externos	2.552	12.628
VII. RESULTADO DEL EJERCICIO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE (BENEFICIO)	351.865.795	521.106.050

GRUPO INMOBILIARIA DEL SUR

7

Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 1996

INGRESOS	Ejerc. 1996	Ejerc. 1995
1. Importe neto de la cifra de negocios	2.525.708.901	2.299.966.871
2. Aumento de existencias de promociones en curso y edificios construidos		706.081.951
3. Trabajos efectuados por el grupo para su inmovilizado	72.497.003	7.413.029
4. Otros ingresos de explotación	10.280.515	17.193.907
5. Existencias incorporadas al inmovilizado	126.086.869	2.354.897.479
6. Ingresos por participaciones en capital	423.800	403.600
7. Otros ingresos financieros	2.875.124	4.753.850
. RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	350.218.852	251.200.241
2. Beneficios procedentes del inmovilizado	18.144.175	1.085.796
5. Beneficios por operaciones con acciones de la sociedad dominante y con pasivos financieros del grupo		105.492
7. Ingresos o beneficios extraordinarios	19.528.181	4.561.967
. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS	47.970.619	4.459.909

GRUPO INMOBILIARIA DEL SUR

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 1996

1. SOCIEDADES DEPENDIENTES

Las sociedades dependientes incluidas en la consolidación han sido las siguientes:

Sociedad	Miles de pesetas		
	Capital	Participación Importe	%
Parking Insur, S.A.	10.000	10.000	100 %
Inversiones Sevillanas, S.A.	10.000	10.000	100 %
Coopinsur, S.A.	10.000	9.900	99 %
Cominsur, S.A.	10.000	9.900	99 %
Total	40.000	39.800	

La sociedad titular de las participaciones es, en todos los casos, Inmobiliaria del Sur, S.A.

Los domicilios y actividades de las sociedades dependientes incluidas son los siguientes:

- Parking Insur, S.A.

Domicilio: Avda. de la República Argentina, 19. Sevilla
 C.I.F.: A41133224
 Actividad: Explotación de parkings públicos por horas
 Capital social: 10.000.000 pts
 Reservas al 31 de diciembre de 1996: 176.468.951 pts.
 Resultados negativos de ejercicios anteriores: 2.612.874 pts.
 Resultados del ejercicio 1996: 6.033.077 pts. de pérdidas.

- Inversiones Sevillanas, S.A.

Domicilio: Avda. de la República Argentina, 19. Sevilla
 C.I.F.: A41028895
 Actividad: promoción, construcción, venta y arrendamientos.
 Capital social: 10.000.000
 Reservas al 31 de diciembre de 1996: 0 pts.
 Resultados negativos de ejercicios anteriores: 585.642 pts.
 Resultados del ejercicio 1996: 177.309 pts. de beneficios.

- Coopinsur, S.A.

Domicilio: Avda. de la República Argentina, 19. Sevilla
C.I.F.: A41141920
Actividad: Construcción de viviendas en régimen de cooperativa.
Capital social: 10.000.000 pts
Reservas al 31 de diciembre de 1996: 16.139.300 pts.
Resultados negativos de ejercicios anteriores: 12.101.147 pts.
Resultados del ejercicio 1996: 725.123 pts. de beneficios.

- Cominsur, S.A.

Domicilio: Avda. de la República Argentina, 19. Sevilla
C.I.F.: A41141961
Actividad: Construcción, constitución de comunidades de propietarios.
Capital social: 10.000.000 pts
Reservas al 31 de diciembre de 1996: 14.325.164 pts.
Resultados negativos de ejercicios anteriores: 10.636.299 pts.
Resultados del ejercicio 1995: 983.635 pts. de beneficios.

Todas estas Sociedades incluidas tienen la consideración de "dependientes" de acuerdo con el número dos del artículo segundo de las Normas para Formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas (en adelante las NFCAC), aprobadas por el Real Decreto 1815/1991 de 20 de diciembre.

2. SOCIEDADES ASOCIADAS

La única Sociedad asociada existente al 31 de diciembre de 1996, es Ciudad de Sevilla, S.A., de cuyo capital social Inmobiliaria del Sur, S.A. posee el 24%, a través de una participación de 7.250 miles de pesetas. No se posee más información de esta Sociedad.

Esta Sociedad tiene la consideración de "asociada" en virtud de lo expuesto por el artículo quinto de las NFCAC, y ha sido excluida del perímetro de consolidación en aplicación del artículo 14, apartado 2 de las NFCAC.

3. BASES DE PRESENTACION DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

a) Imagen fiel:

Las cuentas anuales consolidadas adjuntas se han preparado a partir de los registros contables de la sociedad dominante y los de las dependientes, cuyas respectivas cuentas anuales han sido formuladas por los administradores de cada sociedad de acuerdo con las disposiciones legales vigentes en materia contable, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del Grupo. La consolidación se ha realizado por el método de integración global.

Las cuentas anuales consolidadas adjuntas, que han sido formuladas por los administradores de Inmobiliaria del Sur, S.A., y las cuentas anuales de Inmobiliaria del Sur, S.A. y las de sus sociedades dependientes, se someterán a la aprobación de las Juntas Generales Ordinarias correspondientes, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

b) Principios contables:

La Sociedad dominante elabora su contabilidad de acuerdo a las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias, aprobadas por la Orden Ministerial de 28 de diciembre de 1994 del Ministerio de Economía y Hacienda.

En consecuencia, los principios contables aplicados y las normas utilizadas en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas de este ejercicio 1996 son los establecidos en las citadas Normas de Adaptación.

c) Comparación de la información:

Con objeto de facilitar la comparación de las cifras del ejercicio 1996 con las del precedente, se ha procedido a reclasificar los importes de determinadas partidas correspondientes al ejercicio 1995.

En particular, parte del impuesto sobre sociedades diferido en 1995, que en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anterior se presentó incluido en el epígrafe G)V. del pasivo ("Otras deudas no comerciales a corto plazo"), ha sido reclasificado al epígrafe F)IV. del pasivo ("Otros acreedores a largo plazo").

Además, las deudas por operaciones de tráfico representadas por efectos a pagar a largo plazo, que en 1995 fueron presentadas en el epígrafe F)IV. del pasivo ("Otros acreedores a largo plazo"), han sido incluidas en el epígrafe F)VI. del pasivo ("Acreedores por operaciones de tráfico a largo plazo").

4. NORMAS DE VALORACIÓN

Las principales normas de valoración utilizadas en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas adjuntas han sido las siguientes:

- a) **Transacciones entre Sociedades incluidas en el perímetro de la consolidación:** Como paso previo a la elaboración de las cuentas anuales consolidadas, se ha procedido a la anulación de todos los saldos de créditos y débitos recíprocos por operaciones internas y de las transacciones de ingresos y gastos entre la sociedad dominante y sus sociedades dependientes, así como a la eliminación de los resultados producidos en dichas sociedades como consecuencia de las transacciones anteriores.
- b) **Homogeneización de partidas de las cuentas individuales de las Sociedades incluidas en el perímetro de la consolidación:** Con el objeto de presentar de una forma homogénea las distintas partidas que componen las cuentas anuales consolidadas adjuntas, a las sociedades dependientes se le han aplicado los principios y normas de valoración seguidos por Inmobiliaria del Sur, S.A.
- c) **Gastos de establecimiento:** Se corresponden a gastos de constitución y se encuentran valorados a su precio de adquisición. Se presentan en el balance consolidado netos de su amortización, la cual se efectúa linealmente en un plazo de cinco años.
- d) **Inmovilizado material:** el inmovilizado material se presenta valorado a su precio de adquisición y/o actualizado conforme a lo dispuesto en las leyes 76/1961, D.L. 12/1973, Ley 50/1977, Ley 1/1979, 74/1980 y 9/1983 de Presupuestos Generales del Estado, menos los correspondientes fondos de amortización que, también, han sido objeto de actualización, según dichas leyes.

Además de estas actualizaciones, en 1996, el valor de los elementos de la Sociedad dominante ha sido actualizado de acuerdo con el Real Decreto 2607/1996, de 20 de diciembre, por el que se aprobaron las Normas para la Actualización de Balances regulada en el artículo 5 del Real Decreto-ley 7/1996, de 7 de junio, y en la disposición adicional primera de la Ley 10/1996, de 18 de diciembre, de medidas fiscales urgentes de corrección de la doble imposición interna intersocietaria y sobre incentivos a la internacionalización de empresas.

La amortización de los elementos de inmovilizado se calcula de forma lineal en función de los años de vida útil estimados.

Los porcentajes anuales de amortización aplicados son los siguientes:

<u>Elemento</u>	<u>Porcentajes</u>
Inmuebles Arrendamiento.....	2%
Inmuebles Uso Propio.....	2%
Maquinaria.....	10%
Instalaciones.....	10-8%
Mobiliario.....	10%
Equipos informáticos.....	15%

Los gastos de mantenimiento y reparaciones, que no suponen un incremento de la vida útil de los elementos, son cargados a los resultados del ejercicio en que se incurren.

Los gastos realizados durante el ejercicio con motivo de las obras y trabajos que el Grupo lleva a cabo para su inmovilizado, se cargan en cuentas de gastos y al final de ejercicio se cargan a las correspondientes cuentas de inmovilizado con abono a cuentas de ingreso.

A efectos de la incorporación de gastos financieros como mayor valor del inmovilizado en curso, el Grupo aplica las reglas establecidas por las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias, que son las siguientes:

1a) En primer lugar se entiende que las fuentes específicas de financiación de cada elemento son las primeras a tener en cuenta. La parte correspondiente del importe de los gastos financieros devengados por estas fuentes específicas de financiación se imputan como mayor valor del inmovilizado en curso.

2a) El importe total de los fondos propios de la empresa se asigna, como financiación, a cada uno de los elementos del inmovilizado en curso y de las existencias en construcción, en proporción a su valor contable disminuido en el importe de la financiación específica a que se ha hecho referencia en el apartado anterior. Al importe del inmovilizado financiado con fondos propios que resulta de la operación anterior, no se le asigna ningún gasto financiero.

3a) Al valor contable del inmovilizado en curso y de las existencias en construcción que resulta una vez descontada la parte financiada con fuentes específicas y fondos propios, de acuerdo con lo indicado en las letras a) y b) anteriores, se le asigna proporcionalmente, como parte de la financiación, el resto de los fondos ajenos no comerciales, excluida en todo caso la financiación específica de otros elementos del activo. Al importe del inmovilizado en curso que resulta de la aplicación del párrafo anterior, se le asigna la parte correspondiente del importe de los gastos financieros que se

devengan durante el proceso de construcción del inmovilizado, correspondiente a las deudas que, de acuerdo con lo anterior, financian estos elementos.

A los efectos de este apartado, se entiende por gastos financieros, los intereses y comisiones devengados como consecuencia de la utilización de fuentes ajenas de financiación destinadas a la adquisición o construcción del inmovilizado material o de existencias de inmuebles.

e) **Valores mobiliarios a corto y a largo plazo:** se presentan valorado a su coste de adquisición, o al de mercado, si éste resultara inferior. Por valor de mercado, puesto que se trata de valores no admitidos a cotización, se entiende el teórico contable que se desprende del balance de situación al 31 de diciembre de 1996.

f) **Créditos no comerciales a corto y a largo plazo:** figuran en balance por su valor nominal, realizándose las correcciones valorativas procedentes, dotándose, en su caso, las correspondientes provisiones en función del riesgo que presentan las posibles insolvencias con respecto al cobro de estos activos. En general para la valoración de las provisiones por insolvencias se sigue el método específico.

g) **Clasificación de saldos según vencimiento:** para la clasificación contable de las cuentas a cobrar y a pagar se siguen los siguientes criterios:

Corto plazo..... Hasta un año
Largo plazo..... Superior a un año

h) **Existencias:** las existencias se valoran al precio de adquisición o coste de producción, o al de mercado, si éste resultara inferior a aquéllos.

La imputación de los costes conjuntos de construcción se realiza, en general, en función de los porcentajes de participación de cada una de las fincas resultantes en el total de la obra.

En el coste de las existencias no se encuentran incluidos gastos financieros.

Los terrenos, solares y edificaciones que el Grupo decide destinar al arrendamiento o al uso propio se incorporan al inmovilizado a través de cuentas de ingresos del subgrupo 73, al precio de adquisición o coste de producción.

Los bienes recibidos por cobro de créditos se valoran por el importe por el que figura en cuentas el crédito correspondiente al bien recibido, más todos aquellos gastos que se ocasionan como consecuencia de la operación, o al precio de mercado si éste resultara inferior.

En el caso de que los bienes recibidos por cobro de créditos sean bienes vendidos con anterioridad por el Grupo, la incorporación de los bienes al activo se realiza por el coste de producción, o en su caso, por el de adquisición.

Al igual que los valores de los elementos del inmovilizado material, los solares incorporados a existencias de la Sociedad dominante han sido actualizados en este ejercicio de acuerdo con el Real Decreto 2607/1996, de 20 de diciembre, por el que se aprobaron las Normas para la Actualización de Balances regulada en el artículo 5 del Real Decreto-ley 7/1996, de 7 de junio, y en la disposición adicional primera de la Ley 10/1996, de 18 de diciembre, de medidas fiscales urgentes de corrección de la doble imposición interna intersocietaria y sobre incentivos a la internacionalización de empresas.

i) **Acciones de la Sociedad dominante:** Se presentan valoradas a su precio de adquisición, o al de mercado, si éste resultara inferior. En este último caso, se dotan las provisiones necesarias para reflejar la depreciación experimentada. Puesto que las acciones de la Sociedad dominante cotizan en Bolsa, se entiende por precio de mercado el menor de los dos siguientes: cotización media correspondiente al último trimestre del ejercicio; cotización del día de cierre del balance o, en su defecto, la del inmediato anterior.

j) **Provisiones para riesgos y gastos:** Las provisiones para impuestos incluyen el importe estimado, de acuerdo con la normativa vigente en materia fiscal, de deudas tributarias cuyo pago está indeterminado en cuanto a su importe exacto o en cuanto a la fecha en que se producirá. Su contabilización se realiza de acuerdo con lo establecido por el Plan General de Contabilidad.

Las provisiones para responsabilidades incluyen el importe estimado para hacer frente a responsabilidades probables o ciertas, procedentes de litigios en curso, indemnizaciones u obligaciones pendientes de cuantía indeterminada. Su cuantificación es realizada por los asesores jurídicos del Grupo, en función de las cantidades reclamadas y la situación de los litigios correspondientes.

k) **Deudas a corto y largo plazo:** se presentan valoradas por su valor de reembolso. La diferencia entre dicho valor y la cantidad recibida figura separadamente en el activo del balance, imputándose anualmente a resultados en las cantidades que corresponda de acuerdo con un criterio financiero.

Las deudas por compra de inmovilizado se valoran por su nominal. Los intereses incorporados al nominal, excluidos los que se hayan integrado en el valor del inmovilizado, figuran separadamente en el activo del balance, imputándose anualmente a resultados en las cantidades que corresponda de acuerdo con un criterio financiero.

Las cuentas de crédito figuran en el balance por el importe dispuesto.

Para la clasificación de las deudas se sigue el criterio expuesto en el apartado g) anterior.

l) **Impuesto sobre beneficios:** se calcula en función del resultado del ejercicio, considerándose las diferencias existentes entre el resultado contable y el resultado fiscal, y distinguiendo en éstas su carácter de permanentes o temporales a efectos de determinar el impuesto sobre beneficios devengado en el ejercicio.

m) **Ingresos y gastos:** las ventas de inmuebles están constituidas por el importe de los contratos, sea cualquiera la fecha de los mismos, que corresponden a inmuebles que se encuentran en condiciones de entrega material a los clientes a la fecha de cierre del ejercicio. Para el caso de inmuebles en construcción, se entiende que están en condiciones de entrega material a los clientes cuando se encuentran sustancialmente terminados, es decir, cuando los costes previstos de terminación de obra no son significativos en relación con el importe de la obra, al margen de los de garantía y conservación hasta la entrega. Se entiende que no son significativos los costes pendientes de terminación de obra cuando, al menos, se ha incorporado el 80 por 100 de los costes de construcción sin tener en cuenta el valor del terreno en que se construye la obra.

Los compromisos relativos a la venta de inmuebles cuando éstos no están sustancialmente terminados se registran por el importe anticipado, y se presentan incluidos en el epígrafe G)IV del pasivo del balance adjunto.

Además de lo anteriormente expuesto, para la valoración de los ingresos y gastos del período el Grupo ha aplicado el resto de reglas establecidas en las Normas de Valoración 17ª y 18ª de las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias.

n) **Provisiones de tráfico:** La Sociedad realiza las correcciones valorativas que proceden en relación con las cuentas de deudores, dotando las correspondientes provisiones en función del riesgo que presentan las posibles insolvencias con respecto al cobro de estos activos.

Por otra parte, la Sociedad provisiona anualmente el importe

estimado para hacer frente a gastos futuros ciertos relativos a las promociones sustancialmente terminadas, cuya venta haya sido contabilizada. Para la determinación de este importe, se aplica un sistema individualizado de seguimiento de las promociones.

Igualmente, al cierre de cada ejercicio, se provisiona el importe estimado para hacer frente a los gastos futuros de acondicionamiento y saneamiento necesarios para la puesta en condiciones de arrendamiento o venta de los inmuebles que figuran en existencias.

o) **Retribución del Consejo de Administración:** La Sociedad dominante calcula la participación de los administradores (recogida en sus Estatutos) sobre el resultado contable antes de impuestos.

5. GASTOS DE ESTABLECIMIENTO

Los movimientos durante el ejercicio 1996, han sido los siguientes:

	<u>Miles de pesetas</u>
Saldo inicial	529
Adiciones	0
Amortización	(174)
Saldo final	355

6. INMOVILIZADO MATERIAL

Como se indicó en el apartado d) de la nota 4 de esta memoria, el valor de los elementos del inmovilizado material de la Sociedad dominante, ha sido actualizado de acuerdo con el Real Decreto 2607/1996, de 20 de diciembre, por el que se aprobaron las Normas para la Actualización de Balances regulada en el artículo 5 del Real Decreto-ley 7/1996, de 7 de junio, y en la disposición adicional primera de la Ley 10/1996, de 18 de diciembre.

Al 31 de diciembre de 1996, tras la actualización de valores llevada a cabo, la composición del inmovilizado material era la siguiente:

<u>Concepto</u>	<u>Millones de pesetas</u>		
	<u>Coste</u>	<u>Amortización</u>	<u>Neto</u>
Terrenos y construcciones.....	6.336	557	5.779
Instalaciones técnicas y maquinaria	25	22	3
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario.....	24	16	8
Total.....	6.385	595	5.790

El epígrafe B)III.3 del activo del balance de situación, "Otras instalaciones, utillaje y mobiliario", incluye equipos para el proceso de información por importe de 6.664 miles de pesetas. Al 31 de diciembre de 1996, la amortización acumulada correspondiente a estos elementos ascendía a 5.716 miles de pesetas.

Los movimientos registrados por las partidas incluidas en el inmovilizado material, durante 1996, han sido los siguientes:

Millones de pesetas						
Partidas	Saldo inicial	Altas	Trasposos	Bajas	Revalorizaciones netas	Saldo final
Terrenos y construcciones:						
Solares.....	1.012	54	18		248	1.332
Construcciones	3.979	24	107	(2)	896	5.004
Instalaciones y maquinaria.....	25					25
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario.....	22	2				24
Totales.....	5.038	80	125	(2)	1.144	6.385

Por otra parte, los movimientos registrados en la amortización acumulada, fueron los siguientes:

Millones de pesetas				
Partidas	Saldo inicial	Dotaciones	Bajas	Saldo final
Terrenos y construcciones:				
Solares.....				
Construcciones.....	477	81	1	557
Instalaciones técnicas y maquinaria.....	20	2		22
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario.....	14	2		16
Totales.....	511	85	1	595

Entre los elementos registrados, se encuentran activos acogidos a la desgravación por inversiones de 1991, 1992, 1993, 1994 y 1995 en relación con el apoyo fiscal a la inversión, los cuales deberán permanecer en el patrimonio del Grupo durante cinco años, como mínimo.

El Grupo tiene intención de acogerse a los beneficios del apoyo fiscal a la inversión, por las inversiones realizadas en 1996.

Como ha quedado expresado anteriormente, el inmovilizado material se presenta valorado a su precio de adquisición y/o actualizado conforme a lo dispuesto en las leyes 76/1961, D.L. 12/1973, Ley 50/1977, Ley 1/1979, 74/1980 y 9/1983 de Presupuestos Generales del Estado, así como por el Real Decreto-ley 7/1996.

Como consecuencia de las regularizaciones practicadas con anterioridad a 1996, el coste y la amortización del inmovilizado se incrementaron en los siguientes importes, que, a su vez, fueron distribuidos según se indica a continuación:

	<u>Miles de pesetas</u>
Coste.....	399.429
Amortización acumulada.....	(12.545)
Regularización Ley 50/77.....	<u>258.717</u>
Total Actualización.....	645.601
Trasposos a Reservas.....	(333.937)
Trasposos a Capital.....	(273.449)
Otros.....	<u>(38.215)</u>
Saldo al 31.12.96.....	0

En lo que respecta a la actualización de valores llevada a cabo en 1996 por la Sociedad dominante, como se ha expuesto con anterioridad, ha supuesto un incremento neto del valor del inmovilizado material de 1.144 millones de pesetas.

Como consecuencia de este incremento del valor de los elementos del inmovilizado material, la dotación a la amortización de estos elementos en el próximo ejercicio se verá incrementada en, aproximadamente, 26,5 millones de pesetas.

Como se indicó anteriormente, el importe de la amortización cargada a resultados del ejercicio de 1996 ascendió a 85 millones de pesetas. Los coeficientes de amortización aplicados son los indicados en la nota 4d).

Las existencias incorporadas al inmovilizado en este ejercicio, incluidas en el apartado "Traspasos" de detalle de movimientos registrados en el ejercicio por el inmovilizado material, corresponden, en general, a edificios que han sido destinados a arrendamientos.

Los resultados obtenidos por el Grupo, durante 1996, por la venta de inmuebles incluidos en su inmovilizado, han sido los siguientes:

	<u>Miles de pesetas</u>
Importe total de las ventas.....	19.750
Valor neto contable de los elementos vendidos....	1.606
Beneficios procedentes de inmuebles.....	18.144

Incluidos en la partida de "Terrenos y construcciones", se encuentran inmuebles destinados a arrendamientos por importe de 6.336 millones de pesetas. La situación de dichos inmuebles, al cierre del ejercicio, era la siguiente:

<u>Edificios no comerciales</u>	Número total de fincas	Fincas alquiladas	Pendientes de alquiler
Edificios de viviendas.....	39	33	6
Plazas de garajes.....	779	616	163
Plazas de garajes en alquiler por horas (Turismos).....	351	--	--

<u>Edificios comerciales</u>	Metros cuadrados totales	Metros cuadrados alquilados	Pendientes de alquiler
Oficinas.....	42.116,29	38.251,68	3.864,61
Locales.....	24.294,07	21.163,00	3.131,07
Metros cuadrados totales..	66.410,36	59.414,68	6.995,68

Todos los inmuebles destinados a arrendamientos se encuentran situados en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

El detalle, por partidas, de los bienes totalmente amortizados al 31 de diciembre de 1996 era el siguiente:

	<u>Miles de pesetas</u>
Instalaciones técnicas y maquinaria.....	2.851
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario...	5.429
Total.....	8.280

7. VALORES MOBILIARIOS

El detalle de las participaciones financieras a largo plazo al 31 de diciembre, es el siguiente:

<u>Sociedad</u>	<u>Miles de pesetas</u>	<u>Porcentaje participación</u>
Acciones Ciudad Sevilla S.A.	7.250	24%
Total	7.250	
Provisiones	(7.250)	

Durante el ejercicio 1996 no hubo variaciones en esta participación.

La Sociedad Ciudad de Sevilla, S.A., no ha tenido actividad durante este ejercicio ni en los precedentes, y la participación en su capital, está provisionada en su totalidad.

El detalle de las participaciones financieras a corto plazo al 31 de diciembre, es el siguiente:

	<u>Miles de Ptas.</u>
Acciones Banco de Andalucía S.A.	975
Acciones Banco Central Hispano; S.A.	194
Total	1.169

Durante el ejercicio 1996 no hubo variaciones en estas participaciones.

8. EXISTENCIAS

Como se indicó en el apartado h) de la nota 4 de esta memoria, el valor de los solares incorporados a las existencias ha sido actualizado, en este ejercicio, de acuerdo con el Real Decreto 2607/1996, de 20 de diciembre, por el que se aprobaron las Normas para la Actualización de Balances regulada en el artículo 5 del Real Decreto-ley 7/1996, de 7 de junio, y en la disposición adicional primera de la Ley 10/1996, de 18 de diciembre.

Como consecuencia de dicha actualización, el valor de las existencias se ha visto incrementado en, aproximadamente, 283 millones de pesetas.

El desglose de la variación y del saldo final de existencias es el siguiente:

Millones de pesetas				
Concepto	Saldo inicial	Variación	Revalorización	Saldo Final
Edificios adquiridos...	18	1		19
Terrenos y solares.....	1.135	541	226	1.902
Promociones en curso...	568	(271)	22	319
Edificios construidos..	1.239	(334)	35	940
Totales.....	2.960	(63)	283	3.180

En general, todas las promociones en curso y edificios construidos son edificios de viviendas, si bien, algunos de ellos incluyen garajes, trasteros y locales.

La Sociedad ha recibido 5.300 miles de pesetas, en concepto de señales en garantía de ventas futuras. El importe total de estas ventas, si las mismas llegaran a materializarse definitivamente, ascendería, aproximadamente, a 169.230 miles de pesetas.

Al 31 de diciembre de 1996, dentro del epígrafe de Existencias se incluyen viviendas afectadas por hipotecas en garantía de préstamos subrogables concedidos por diversas entidades financieras, hipotecas en las que, en su momento, los futuros compradores se subrogarán. El coste total de las promociones en las cuales se encuentran incluidas las citadas viviendas asciende a 578.305 miles de pesetas.

9. FONDOS PROPIOS

El movimiento ocurrido en las cuentas de capital y reservas durante el ejercicio de 1996 se presenta a continuación:

	<u>Miles de pesetas</u>
- Capital Social:	
Saldo al 31.12.95	1.150.000
Saldo al 31.12.96	1.150.000
- Reserva de revalorización:	
Saldo al 31.12.95	0
Actualización R.D.L. 7/1996	1.383.680
Saldo al 31.12.96	1.383.680

Miles de pesetas

- Reservas distribuibles:

Saldo al 31.12.95	1.084.640
Aplicación Resultados 1995	98.247
Saldo al 31.12.96	1.182.887

- Reservas no distribuibles:

Saldo al 31.12.95	869.310
Aplicación Resultados 1995	75.626
Saldo al 31.12.96	944.936

- Resultados de ejercicios anteriores:

Saldo al 31.12.95	0
Altas	(860)
Saldo al 31.12.96	(860)

- Reservas generadas en primera diferencia de consolidación:

Saldo al 31.12.95	122.191
Saldo al 31.12.96	122.191

- Reservas en sociedades consolidadas por integración global:

Saldo al 31.12.95	63.360
Aumento	5.487
Saldo al 31.12.96	68.847

El desglose, por Sociedades, del epígrafe "Reservas en sociedades consolidadas por integración global" es el siguiente:

<u>Sociedad</u>	<u>Miles de pesetas</u>
Parking Insur, S.A.	61.930
Cominsur S.A.	3.811
Coopinsur S.A.	2.832
Inversiones Sevillanas, S.A.	274

Suma	68.847

Las "Reservas generadas en primera diferencia de consolidación" se corresponden con las diferencias negativas de consolidación generadas en su totalidad por la participación que Inmobiliaria del Sur, S.A. posee en el capital social de Parking Insur, S.A., Coopinsur, S.A. y Cominsur, S.A.

La actualización de valores del inmovilizado material y de los solares de existencias realizada por la Sociedad dominante al amparo del Real Decreto 2607/1996, de 20 de diciembre, se ha practicado respecto de los elementos patrimoniales que al 31 de diciembre de 1996 se encontraban en estado de uso y utilización y que no se hallaban fiscalmente amortizados.

Los coeficientes de actualización aplicados fueron los máximos establecidos y se aplicaron elemento por elemento, de la siguiente manera:

a) Tratándose de elementos patrimoniales contenidos en el balance cerrado el 31 de diciembre de 1983, sobre el valor que los citados elementos tenían en dicho balance, atendiendo al año de cierre del mismo y sobre las amortizaciones acumuladas en el referido balance y sobre las practicadas posteriormente que fueron fiscalmente deducibles, atendiendo, respectivamente, al año en que se cerró el balance y a los años en que las amortizaciones se dedujeron.

b) Tratándose de elementos patrimoniales adquiridos con posterioridad al 31 de diciembre de 1983, sobre el precio de adquisición o coste de producción del elemento y sobre las amortizaciones correspondientes al precio de adquisición o coste de producción que fueron fiscalmente deducibles, atendiendo al año en que se dedujeron. El coeficiente aplicado a las ampliaciones y mejoras fue el correspondiente al año en el que se realizaron.

A los efectos de tomar en consideración las circunstancias relativas a la forma de financiación de la empresa, la Sociedad dominante no practicó reducción alguna sobre el valor de los elementos patrimoniales actualizados ni sobre las amortizaciones correspondientes, ya que el coeficiente determinado por los fondos propios, en el numerador, y el pasivo total menos los derechos de crédito y la tesorería, en el denominador, fue superior a 0,4 tanto en el ejercicio 1996 como en los cinco anteriores.

El importe de la plusvalía debido a la depreciación monetaria o incremento neto de valor, obtenido por la diferencia entre las cantidades determinadas por la aplicación de las operaciones indicadas con anterioridad y el valor anterior de los elementos patrimoniales afectados, ha sido abonado a la cuenta "Reserva de revalorización Real Decreto-ley 7/1996, de 7 de junio", que se incluye en el epígrafe A)III ("Reserva de revalorización") del pasivo del balance de situación adjunto. Con cargo, igualmente, a esta cuenta, ha sido contabilizado el importe del gravamen único

del 3 por 100 que la Sociedad deberá satisfacer a la Hacienda Pública como consecuencia de la actualización practicada. Los cálculos realizados fueron los siguientes:

	<u>Miles de pesetas</u>
Valor neto contable de los elementos afectados, antes de la actualización.....	6.277.792
Valor neto contable actualizado de los elementos afectados.....	7.704.266
Plusvalía.....	1.426.474
Gravamen único (3 por 100).....	42.794
Reserva de revalorización Real Decreto-ley 7/1996	1.383.680

El saldo de la cuenta "Reserva de revalorización Real Decreto-ley 7/1996, de 7 de junio" es indisponible en los términos establecidos por el artículo 13 del Real Decreto 2607/1996, de 20 de diciembre.

A partir de la fecha en que la Inspección de los Tributos haya comprobado y aceptado el saldo de la cuenta "Reserva de revalorización Real Decreto-ley 7/1996, de 7 de junio", y la Sociedad hubiera efectuado las anotaciones contables resultantes de las rectificaciones propuestas, o en el caso no mediar comprobación hubiese pasado el plazo de tres años a que se refiere el apartado 2 del artículo 14 del Real Decreto 2607/1996, de 20 de diciembre, el saldo podrá destinarse a:

- a) Eliminar resultados contables negativos.
- b) Ampliación del capital social.
- c) Reservas de libre disposición, una vez transcurridos diez años contados a partir del 31 de diciembre de 1996.

Al 31 de diciembre de 1996, el capital social de la Sociedad dominante estaba compuesto por 1.150.000 acciones al portador de 1.000 pesetas nominales cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

Todas las acciones son de la misma clase, tienen los mismos derechos y están admitidas a cotización en Bolsa.

La Junta General de Accionistas de la Sociedad dominante celebrada el 22 de junio de 1996, acordó autorizar al Consejo de Administración y al Administrador Único de las sociedades dependientes para la adquisición derivativa de acciones propias, con los siguientes límites:

Nº máximo.....50.000 acciones.
 Precio mínimo..... 1.000 pesetas.
 Precio máximo..... 8.000 pesetas.

Al 31 de diciembre de 1996, las acciones propias de la Sociedad dominante en poder de Sociedades del grupo eran las siguientes:

<u>Sociedad</u>	<u>Número de acciones</u>
Parking Insur, S.A....	26.009
Coopinsur, S.A.....	2.751
Cominsur, S.A.....	4.787

Total.....	33.547

Los precios medios de adquisición de estas acciones, fueron los siguientes:

<u>Sociedad</u>	<u>Pesetas</u>
Parking Insur, S.A....	5.390
Coopinsur, S.A.....	10.269
Cominsur, S.A.....	7.144

Las reservas por adquisición de acciones de la Sociedad dominante, constituidas por las sociedades del grupo al 31 de diciembre eran las siguientes:

<u>Sociedad</u>	<u>Miles de pesetas</u>
Parking Insur, S.A.	140.185
Coopinsur, S.A.	14.904
Cominsur, S.A.	12.938

Según la información de la que disponen los administradores de Inmobiliaria del Sur, S.A., ninguna empresa posee participaciones superiores al 10% del capital.

10. INTERESES DE SOCIOS EXTERNOS

El saldo incluido en este capítulo del balance de situación consolidado recoge el valor de la participación de los accionistas minoritarios en las sociedades consolidadas dependientes. Asimismo, el saldo que se muestra en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en el capítulo "Resultado atribuido a socios externos" representa la participación de dichos accionistas minoritarios en los resultados del ejercicio. Los movimientos acaecidos en el ejercicio han sido los siguientes:

Concepto	Miles de pesetas		
	Cominsur, S.A.	Coopinsur, S.A.	Total
Saldo inicial:	137	139	276
Aumento	14	10	24
Saldo final:	151	149	300

La composición del saldo al cierre del ejercicio por conceptos era la siguiente:

Concepto	Miles de pesetas		
	Cominsur, S.A.	Coopinsur, S.A.	Total
Capital	100	100	200
Reservas	139	159	298
Resultados de ejercicios anteriores	(88)	(110)	(198)
Total	151	149	300

11. PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS

Los movimientos registrados por estas partidas a lo largo del ejercicio han sido los siguientes:

Título	Miles de pesetas			Saldo final
	Saldo inicial	Dotaciones	Aplicaciones	
Provisiones para impuestos	127.789	78.898	(50.243)	156.444
Otras provisiones.....	79.114	25.150	(6.471)	97.793
Totales.....	206.903	104.048	(56.714)	254.237

Las provisiones para impuestos cubren el importe estimado de deudas tributarias cuyo pago está indeterminado en cuanto a su importe exacto o en cuanto a la fecha en que se producirá, dependiendo del cumplimiento o no de determinadas condiciones. Del importe provisionado, 38.291 miles de pesetas han sido definitivamente satisfechas a la Hacienda Pública en los primeros meses del ejercicio 1997.

Las cantidades incluidas en "Otras provisiones" cubren el importe estimado para hacer frente a responsabilidades probables o ciertas, procedentes de litigios en curso, indemnizaciones y obligaciones pendientes de cuantía indeterminada.

12. DEUDAS NO COMERCIALES

El desglose de la partida F)IV del pasivo del balance de situación, "Otros acreedores", es el siguiente:

<u>Concepto</u>	<u>Miles de pesetas</u>
Impuesto diferido a largo plazo.....	133.748
Fianzas recibidas a largo plazo.....	70.505
Total.....	<u>204.253</u>

El desglose de la partida F)II del pasivo del balance, "Deudas con entidades de crédito" a largo plazo, es el siguiente:

<u>Concepto</u>	<u>Miles de pesetas</u>
Pólizas de crédito.....	1.810.590
Préstamos hipotecarios....	398.617
Total.....	<u>2.209.207</u>

La situación de las pólizas de crédito concedidas al Grupo, al cierre del ejercicio, era la siguiente:

<u>Concepto</u>	<u>Miles de pesetas</u>		
	<u>Corto plazo</u>	<u>Largo plazo</u>	<u>Total</u>
Límite.....	2.800.000	3.025.000	5.825.000
Dispuesto.....	1.532.804	1.810.590	3.343.394
Disponibile.....	1.267.196	1.214.410	2.481.606

Los importes de las pólizas de crédito a largo plazo que vencen en los próximos años son los siguientes:

<u>Año</u>	<u>Miles de pesetas</u>
1998	1.322.802
1999	487.788

Total..... 1.810.590

En cuanto a los préstamos hipotecarios, todos con vencimiento a largo plazo y subrogables por el comprador de la finca, la situación al cierre del ejercicio era la siguiente:

<u>Concepto</u>	<u>Miles de pesetas</u>		
	<u>Viviendas de protección oficial</u>	<u>Otras</u>	<u>Total</u>
Disposiciones.....	136.533	1.791.883	1.928.416
Amortizaciones/Reducciones....	1.886	156.823	158.709
Subrogaciones.....	31.800	1.339.290	1.371.090
Saldos.....	102.847	295.770	398.617

Las deudas con garantía real existentes al cierre del ejercicio, ascienden a 398.617 miles de pesetas, y se corresponden en su totalidad con los préstamos hipotecarios subrogables incluidos en el epígrafe F)II del pasivo del balance de situación, "Deudas con entidades de crédito" a largo plazo.

Los tipos de interés medios de las deudas no comerciales a largo plazo durante el ejercicio 1996 han sido los siguientes:

	<u>%</u>
Préstamos hipotecarios.....	8,27
Otras deudas.....	7,80

Los importes de los gastos financieros devengados durante 1996 por los préstamos hipotecarios, han sido los siguientes:

	<u>Miles de pesetas</u>
Viviendas de protección oficial.....	9.673
Otros.....	30.185
Total.....	39.858

El importe de los gastos financieros devengados durante 1996, y pendientes de pago al 31 de diciembre, asciende a 30.268 miles de pesetas.

13. SITUACION FISCAL

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible del impuesto de sociedades es la siguiente:

<u>Concepto</u>	<u>Miles de pesetas</u>		
	<u>Aumento</u>	<u>Disminución</u>	<u>Importe</u>
Resultado contable consolidado del ejercicio:			351.868
Impuesto sobre sociedades:	193.926		
Resultado contable consolidado antes de impuestos:			545.794
Diferencias permanentes:			
- De las sociedades individuales	23.145	1.300	
- De los ajustes por consolidación			
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores:		1.886	
Resultado contable ajustado:			565.753
Diferencias temporales:			
- De las Sociedades individuales:			
. Con origen en el ejercicio	3.762	64.007	
. Con origen en ejercicio anterior	18.572		
Base imponible (resultado fiscal)			524.080

A su vez, las diferencias entre el impuesto devengado y el impuesto a pagar son las que se expresan a continuación:

<u>Concepto</u>	<u>Miles de pesetas</u>		
	<u>Devengado</u>	<u>A pagar</u>	<u>Diferencias</u>
Cuota sobre el resultado contable:	198.013		198.013
Cuota sobre el resultado fiscal:		183.428	(183.428)
Deducción Doble imposición:	74	74	
Desgravación por inversiones del ejercicio:	4.013	4.013	
Totales	193.926	179.341	14.585

El movimiento en el ejercicio de la cuenta de beneficios diferidos a largo plazo, incluida en el epígrafe F)IV del pasivo del balance, es el siguiente:

	<u>Miles de pesetas</u>
Saldo inicial.....	(112.662)
Revertido en el ejercicio....	1.317
Generado en el ejercicio.....	(22.403)

Saldo final.....	(133.748)

El movimiento en el ejercicio de la cuenta de beneficios diferidos a corto plazo es el siguiente:

	<u>Miles de pesetas</u>
Saldo inicial.....	(6.500)
Revertido en el ejercicio....	6.500

Saldo final.....	0

El Ministerio de Economía y Hacienda acordó, con fecha 18 de enero de 1994, conceder el Régimen de Declaración Consolidada para los ejercicios 1994, 1995 y 1996, al Grupo formado por Inmobiliaria del Sur, S.A., como sociedad dominante, y Parking Insur, S.A., Cominsur, S.A., Coopinsur, S.A. e Inversiones Sevillanas, S.A. como sociedades dependientes.

De acuerdo a lo establecido por el Régimen de Declaración Consolidada, las pérdidas generadas por alguna sociedad del grupo con anterioridad a que este fuese fiscalmente considerado como tal, son compensables con los beneficios del grupo pero con el límite del beneficio aportado por las sociedades que generaron tales pérdidas. En este sentido, las bases imponibles negativas de ejercicios anteriores pendientes de compensar fiscalmente son:

<u>Ejercicio</u>	<u>Miles de Ptas.</u>	<u>Plazo</u>
1992	19.675	1997
1993	37	1998

Total	19.712	

Como ya se recogió en la nota relativa al inmovilizado material, el Grupo se ha acogido en distintos ejercicios a la desgravación fiscal por inversiones. Las deducciones practicadas en los últimos ejercicios han sido:

	<u>Miles de Ptas.</u>
1994.....	48
1995.....	<u>78.794</u>
Total.....	78.842

Al 31 de diciembre de 1996, el Grupo tiene abiertos a inspección por las autoridades fiscales todos los impuestos principales que le son aplicables desde el 1 de enero de 1994. Por lo que respecta a las Sociedades dependientes tienen abiertos a inspección por las autoridades fiscales todos los impuestos principales que le son aplicables desde el 1 de enero de 1991. En opinión de la Dirección del Grupo, no es probable que, ante una eventual inspección, se pusieran de manifiesto pasivos adicionales significativos.

14. GARANTIAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS Y OTROS PASIVOS CONTINGENTES

El Grupo tiene recibidos avales por un importe total de 1.223 millones de pesetas. La mayoría de ellos se encuentran constituidos a favor de Entidades Locales en garantía de las operaciones de construcción y promoción inmobiliarias propias de la actividad del Grupo. De la cifra anteriormente indicada, 126 millones de pesetas se encuentran provisionados en el balance de situación adjunto.

El 28 de noviembre de 1996, a la Sociedad dominante le han sido incoadas por la Oficina Nacional de Inspección de la Agencia Tributaria, dos actas de inspección, firmadas en disconformidad, en las que se contienen propuestas de liquidación que arrojan una deuda tributaria sin sanción pero con intereses de demora incluidos por importe de 110.883 miles de pesetas. Dicha cantidad no se encuentra provisionada en el balance de situación adjunto, ya que la Sociedad dominante ha procedido a formular contra las citadas propuestas de liquidaciones las alegaciones pertinentes y, en opinión de los asesores y la Dirección de la misma, no es probable que, finalmente, dicha deuda deba ser satisfecha ya que existe jurisprudencia favorable al respecto, derivada de sentencias dictadas por diversos Tribunales Superiores de Justicia.

La Sociedad dominante tiene pendientes de resolución otras reclamaciones tributarias, jurídicas y administrativas no provisionadas en el balance de situación adjunto. A la fecha actual, no es posible determinar el desenlace final de dichas reclamaciones. No obstante, el riesgo máximo existente por estas contingencias no sería significativo en el conjunto del patrimonio y resultados del Grupo.

15. FIANZAS RECIBIDAS Y CONSTITUIDAS POR OPERACIONES DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES

Las fianzas recibidas en operaciones de arrendamiento de inmuebles ascienden, al 31 de diciembre de 1996, a 70.505 miles de pesetas, todas ellas a largo plazo, incluidas en la partida F)IV del pasivo del balance de situación, "Otros acreedores".

Por otra parte, las fianzas constituidas por la Sociedad dominante en este tipo de operaciones, también todas a largo plazo, ascienden a 67.377 miles de pesetas y se incluyen en la partida B)IV.4 del activo del balance de situación, "Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo".

16. INGRESOS Y GASTOS

El importe neto de la cifra de negocios correspondiente a las actividades ordinarias del Grupo, se ha generado, en su totalidad, en la Comunidad Autónoma de Andalucía. con el siguiente detalle:

<u>Actividad</u>	<u>Miles de Ptas.</u>
Venta de edificaciones	1.329.889
Arrendamientos	1.099.383
Prestación de servicios	96.437

Total	2.525.709

Las ventas realizadas por el Grupo a lo largo del ejercicio corresponden en su totalidad a edificios de viviendas, los cuales incluyen tanto las viviendas como los locales, garajes y trasteros que forman parte de los mismos.

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

<u>Categoría</u>	<u>Número de empleados</u>
Director General	1
Director Administrativo	1
Aparejadores	3
Jefes de 2ª Administrativos	2
Oficial 1ª Administrativo	3
Auxiliar Administrativo	3
Conserje	1
Vendedores	6
Auxiliar Administrativo de Obras	1
Personal de Obras	1
Empleados de Fincas Urbanas	2
Vigilantes	11
	--
Total	35

El desglose de las aportaciones de cada una de las Sociedades al resultado consolidado es el siguiente:

<u>Sociedad</u>	<u>Miles de pesetas</u>	
	<u>Resultados consolidados</u>	<u>Socios externos</u>
Inmobiliaria del Sur, S.A.	362.048	
Parking Insur, S.A.	(10.612)	
Inversiones Sevillanas, S.A.	177	
Cominsur, S.A.	67	1
Coopinsur, S.A.	188	2
	-----	-----
Total	351.868	3

17. RELACIONES CON EMPRESAS VINCULADAS

Los dividendos percibidos por las Sociedades dependientes, por sus participaciones en Inmobiliaria del Sur, S.A., han sido los siguientes:

<u>Empresa</u>	<u>Miles de pesetas</u>
Parking Insur, S.A.	7.044
Coopinsur, S.A.	825
Cominsur, S.A.	1.411

Total	9.280

Las transacciones realizadas con empresas del grupo, además de las distribuciones de dividendos indicadas anteriormente, han sido las siguientes, para el período 1 de enero de 1996 al 31 de diciembre del mismo año, en miles de pesetas:

	<u>Parking Insur, S.A.</u>
Ingresos por arrendamientos	50.850
Gastos por intereses de préstamos recibidos	3.235

18. OTRA INFORMACION

El importe global, por conceptos retributivos, de las remuneraciones de cualquier clase devengadas en el ejercicio por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante, es el siguiente:

<u>Naturaleza</u>	<u>Miles de pesetas</u>
Dietas.....	8.618
Participación estatutaria en resultados	75.626
Asignaciones periódicas: Presidencia, Dirección General, Asesoría Jurídica y Asesoría Técnica (Arquitectos).....	38.008

Total	122.252

La Sociedad obligada a satisfacer estas remuneraciones es la Sociedad dominante.

DILIGENCIA: Para hacer constar que las Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio 1996 que preceden han sido aprobadas por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante en su reunión del día 31 de marzo de 1997, firmando a continuación todos los Consejeros:

Fdo: JOSE MANUEL PUMAR MARIÑO Fdo: VICTOR M. BEJARANO DELGADO

Fdo: LIBERATO MARIÑO DOMINGUEZ Fdo: JOSE MILLAN DOBLADO

Fdo: ANTONIO ROMAN GARVEY Fdo: GONZALO QUEIPO DE LLANO MARTI

Fdo: JOSE L. COBIAN OTERO Fdo: ESTEBAN JIMENEZ PLANAS

Fdo: JUAN FERNANDEZ CARBONELL Fdo: CAYETANO BENAVENT BLANQUET

Fdo: ALFONSO GALNARES YSERN Fdo: JOSE FERNANDEZ ZAMORANO

Fdo: ENRIQUE BALEN BEJARANO Fdo: PRUDENCIO PUMAR LOPEZ

Fdo: PRUDENCIO HOYOS-LIMON PUMAR Fdo: CANDELA ARRANZ PUMAR

Fdo: IGNACIO YBARRA MENDARO

JOSE MARIA DEL CID Y CIA., S. R. C.

GRUPO INMOBILIARIA DEL SUR
INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Informe de Gestión Consolidado

Inscrita en el Registro Especial de Sociedades de Auditores del Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España, con el nº 34
Inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el nº S - 0174

GRUPO INMOBILIARIA DEL SUR

Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 1996

Sres. Accionistas:

En este ejercicio de 1996, nuestra Sociedad dominante INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. ha consolidado, una vez más, sus cuentas anuales y su informe de gestión con sus Sociedades dependientes PARKING INSUR, S.A., COOPINSUR, S.A., COMINSUR, S.A. e INVERSIONES SEVILLANAS, S.A.

Como Vds. ya saben, excepto PARKING INSUR, S.A. el resto de las Sociedades dependientes no han tenido actividad alguna en el ejercicio, salvo la derivada, para las Sociedades COOPINSUR, S.A. Y COMINSUR, S.A., de la compra y venta de acciones de la Sociedad matriz, dentro de los límites autorizados por la Junta General de Accionistas de esta Sociedad.

Refiriéndonos a la Sociedad dependiente PARKING INSUR, S.A. ha desarrollado, durante el ejercicio de 1996, la actividad de arrendamiento de plazas para aparcamiento para automóviles, mediante abonos mensuales de distintos tipos y por horas, habiéndose alcanzado la cifra de negocios de 69.954 miles de pesetas, que ha sufrido una reducción del 6,38% de la cifra del ejercicio anterior, que fue de 74.719 miles de pesetas.

Esta reducción se ha debido a una disminución de los abonos mensuales, que no ha podido ser compensada con el incremento habido en los tickets por hora.

El resultado del ejercicio ha sido de 6.033 miles de pesetas de pérdidas.

Dada la escasa significación de las Sociedades dependientes respecto a la Sociedad matriz, nos limitamos en este Informe de Gestión Consolidado, a dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 49 del Código de Comercio:

1º).- El resultado de la Sociedad dominante del ejercicio de 1996, antes de la participación estatutaria del Consejo de Administración ha sido de 618.717.457 ptas. mientras en el ejercicio de 1995 el resultado fue, en las mismas condiciones, de 756.264.526 ptas.

El Resultado del ejercicio de 1996 de la Sociedad dominante ha sido, por tanto, inferior al del año anterior en 137.547.069 ptas., es decir, un 18% menos.

Esta reducción del beneficio tiene las causas siguientes:

a).- Hemos tenido durante el año 1996 una Inspección Fiscal, que ha abarcado a los impuestos de IRPF, IVA y de Sociedades, de los años 1988 a 1993, inclusivos, y han debido reflejarse las diferencias habidas entre la Inspección y nosotros, en solo el ejercicio 1996.

b).- Se han hecho provisiones para cubrir posibles contingencias del orden de 98 millones de ptas.

c).- No se ha conseguido aumentar el volumen de ventas, por lo que el margen de ese aumento de ventas, no conseguido, ha reducido el beneficio previsible.

El beneficio después de impuestos de la Sociedad dominante, ha sido en el ejercicio de 1996, de 362.047.536 ptas. mientras que en el año 1995 lo fue de 525.748.113 ptas.

2Q).- Se incluye información sobre los siguientes extremos:

a) No ha acaecido suceso importante desde el 31 de diciembre de 1996, fecha en que se efectuó el cierre del ejercicio de la Sociedad matriz y los de todas las dependientes.

b) Es previsible una evolución más favorable que en el ejercicio anterior, habida cuenta la bajada de los tipos de interés.

c) No se han desarrollado actividades en materia de investigación y desarrollo.

d) El número de acciones y el valor nominal de las acciones de la sociedad dominante, poseídas por las sociedades dependientes son las siguientes:

<u>Sociedad</u>	<u>Nº de Acciones</u>	<u>Valor nominal</u>
Parking Insur, S.A.	26.009	26.009.000
Cominsur, S.A.	4.787	4.787.000
Coopinsur, S.A.	2.751	2.751.000

DILIGENCIA: Para hacer constar que el Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 1996 que precede, ha sido aprobado por el Consejo de Administración en su reunión del día 31 de marzo de 1997, firmando a continuación todos los Consejeros:

Fdo: JOSE MANUEL PUMAR MARIÑO

Fdo: VICTOR M. BEJARANO DELGADO

Fdo: LIBERATO MARIÑO DOMINGUEZ

Fdo: JOSE MILLAN DOBLADO

Fdo: ANTONIO ROMAN GARVEY

Fdo: GONZALO QUEIPO DE LLANO MARTI

Fdo: JOSE L. COBIAN OTERO

Fdo: ESTEBAN JIMENEZ PLANAS

Fdo: JUAN FERNANDEZ CARBONELL

Fdo: CAYETANO BENAVENT BLANQUET

Fdo: ALFONSO GALNARES YSERN

Fdo: JOSE FERNANDEZ ZAMORANO

Fdo: ENRIQUE BALEN BEJARANO

Fdo: PRUDENCIO PUMAR LOPEZ

Fdo: PRUDENCIO HOYOS-LIMON PUMAR

Fdo: CANDELA ARRANZ PUMAR

Fdo: IGNACIO YBARRA MENDARO