

C. N. M. V.

ANOTACIONES REGISTRO EMISORES

- Fotocopia Infame Hoy

is

COMISION NACIONAL DEL
MERCADO DE VALORES

23 JUN. 1998

REGISTRO DE ENTRADA
Nº 1996 30956



Inmobiliaria del Sur S.A.

Registro
Nº 5640

**EJERCICIO
1997**

Registro de
Edificios
Nº 5640

is

Inmobiliaria del Sur S.A.

**EJERCICIO
1997**

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.

JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS

DOCUMENTACIÓN 1997

- 1. CUENTAS ANUALES**
- 2. INFORME DE GESTIÓN**
- 3. APLICACIÓN DEL RESULTADO**
- 4. INFORME AUDITORÍA**

**CONSEJO
DE ADMINISTRACIÓN**

Presidente	D. JOSÉ MANUEL PUMAR MARIÑO
Vicepresidente	D. VÍCTOR MANUEL BEJARANO DELGADO
Secretario	D. LIBERATO MARIÑO DOMÍNGUEZ
Consejeros	Excmo. Sr. D. GONZALO QUEIPO DE LLANO Y MARTI D. JOSÉ LUIS COBIÁN OTERO D. ANTONIO ROMÁN GARVEY D. ALFONSO GALNARES YSERN D. JOSÉ FERNÁNDEZ ZAMORANO D. JUAN FERNÁNDEZ CARBONELL D. CAYETANO BENAVENT BLANQUET D. JOSÉ MILLÁN DOBLADO D. PRUDENCIO PUMAR LÓPEZ D. PRUDENCIO HOYOS-LIMÓN PUMAR D. ENRIQUE BALEN BEJARANO D. ^a CANDELAS ARRANZ PUMAR D. ESTEBAN JIMÉNEZ PLANAS D. IGNACIO YBARRA MENDARO D. ^a M. ^a . ASUNCIÓN PUMAR MARIÑO
Director General	D. JOAQUÍN GONZÁLEZ PÉREZ

1. CUENTAS ANUALES

BALANCE

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

MEMORIA

BALANCE AL 31-12-1997

BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 1997

ACTIVO	Ejerc. 1997	Ejerc. 1996
B) INMOVILIZADO	5.961.618.503	5.903.373.932
II. Inmovilizaciones inmateriales	4.147.000	
5. Aplicaciones informáticas	4.147.000	
III. Inmovilizaciones materiales	5.777.547.982	5.789.899.417
1. Terrenos y construcciones	6.376.462.993	6.336.476.087
2. Instalaciones técnicas y maquinaria	75.843.046	25.456.464
3. Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	30.841.815	23.301.527
7. Amortizaciones	-705.599.872	-595.334.661
IV. Inmovilizaciones financieras	133.087.408	109.005.723
1. Participaciones en empresas del grupo	72.050.000	47.050.000
5. Cartera de valores a largo plazo	10.000.000	
7. Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	68.117.100	69.205.723
8. Provisiones	-17.079.692	-7.250.000
VI. Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo	46.836.113	4.468.792
1. Clientes a largo plazo por ventas y prestaciones de servicios	46.836.113	4.468.792
C) GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	3.065.700	13.489.080
D) ACTIVO CIRCULANTE	7.073.124.367	4.438.998.930
II. Existencias	4.908.584.555	3.179.835.498
1. Edificios adquiridos	19.591.980	19.591.980
2. Terrenos y solares	2.178.486.147	1.902.177.768
4. Obras en curso	2.414.058.580	318.578.644
5. Edificios construidos	281.447.848	939.487.106
6. Anticipos	15.000.000	
III. Deudores	1.798.848.259	1.186.717.810
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	1.641.982.463	1.126.458.450
2. Sociedades del grupo, deudores	19.416.553	11.940.411
4. Deudores varios	51.436.718	19.477.976
5. Personal		165.289
6. Administraciones públicas	134.612.378	52.649.105
7. Provisiones para insolvencias de tráfico	-48.599.853	-23.973.421
IV. Inversiones financieras temporales	25.955.273	30.733.635
5. Cartera de valores a corto plazo	1.168.348	1.168.348
7. Depósitos y fianzas constituidos a corto plazo	24.786.925	29.565.287
VI. Tesorería	321.794.171	41.711.987
VII. Ajustes por periodificación	17.942.109	
TOTAL ACTIVO	13.037.808.570	10.355.861.942

PASIVO	Ejerc. 1997	Ejerc. 1996
A) FONDOS PROPIOS	4.990.763.831	4.879.801.287
I. Capital suscrito	1.150.000.000	1.150.000.000
III. Reserva de revalorización	1.383.680.105	1.383.680.105
IV. Reservas	2.196.746.482	2.127.823.646
1. Reserva legal	230.000.000	230.000.000
4. Reservas estatutarias	776.808.196	714.936.496
5. Otras reservas	1.189.938.286	1.182.887.150
VI. Pérdidas y ganancias	404.087.244	362.047.536
VII. Dividendo a cuenta entregado en el ejercicio	-143.750.000	-143.750.000
C) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS	177.321.336	254.237.044
2. Provisiones para impuestos	79.428.493	156.444.201
3. Otras provisiones	97.892.843	97.792.843
D) ACREEDORES A LARGO PLAZO	3.831.068.851	2.605.878.705
II. Deudas con entidades de crédito	3.542.245.415	2.209.207.453
IV. Otros acreedores	239.423.436	204.252.805
2. Otras deudas	164.796.476	133.748.067
3. Fianzas y depósitos recibidos	74.626.960	70.504.738
VI. Acreedores por operaciones de tráfico a largo plazo	49.400.000	192.418.447
3. Deudas por efectos a largo plazo	49.400.000	192.418.447
E) ACREEDORES A CORTO PLAZO	4.038.654.552	2.615.944.906
II. Deudas con entidades de crédito	1.980.584.867	1.563.072.130
1. Préstamos y otras deudas	1.958.652.041	1.532.803.679
2. Deudas por intereses	21.932.826	30.268.451
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	37.594.892	40.743.868
1. Deudas con empresas del grupo	37.594.892	40.743.868
IV. Acreedores comerciales	1.636.591.827	632.392.330
1. Anticipos recibidos por pedidos	671.119.903	14.427.768
2. Deudas por compras o prestación de servicios	335.141.439	229.924.737
3. Deuda representada por efectos a pagar	630.330.485	388.039.825
V. Otras deudas no comerciales	307.215.320	359.840.058
1. Administraciones públicas	70.736.755	153.086.436
2. Deuda representadas por efectos a pagar	18.399.045	
3. Otras deudas	214.958.031	200.745.505
5. Fianzas y depósitos recibidos	3.121.489	6.008.117
VI. Provisiones para operaciones de tráfico	76.667.646	19.430.420
VII. Ajustes por periodificación		466.100
TOTAL PASIVO	13.037.808.570	10.355.861.942

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS
AL 31-12-1997

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS AL 31 DE DICIEMBRE DE 1997

DEBE	Ejerc. 1997	Ejerc. 1996
A) GASTOS		
1. Reducción de existencias de promociones en curso y edificios construidos		605.201.054
2. Aprovevisionamientos:		
a) Consumo de edificios adquiridos	32.803.379	12.802.000
b) Consumo de terrenos y solares	1.946.968.670	-116.779.648
c) Obras y servicios realizados por terceros	1.067.813.863	733.449.663
d) Consumo de otros aprovisionamientos	45.560.552	13.388.762
4. Gastos de personal:		
a) Sueldos, salarios y asimilados	131.306.511	124.634.639
b) Cargas sociales	25.593.980	24.988.352
5. Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	112.525.119	84.724.771
6. Variación de las provisiones de tráfico:		
b) Variación de provisiones y pérdidas de créditos incobrables	24.626.432	19.775.830
c) Variación de otras provisiones de tráfico	57.237.226	-173.182.066
7. Otros gastos de explotación:		
a) Servicios exteriores	352.006.790	366.403.076
b) Tributos	92.299.471	55.879.904
I. BENEFICIOS DE EXPLOTACION	881.877.475	964.135.491
8. Gastos financieros y gastos asimilados:		
a) Por deudas con empresas del grupo	1.885.915	3.235.045
c) Por deudas con terceros y gastos asimilados	298.893.834	353.238.804
III. BENEFICIOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	582.392.415	610.120.940
11. Variación de las provisiones de inmovilizado inmaterial, material y cartera de control	9.829.692	
14. Gastos extraordinarios	31.457.190	84.974.216
15. Gastos y pérdidas de otros ejercicios	9.712.955	348.665
IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS	50.891.829	
V. BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS	633.284.244	562.470.415
16. Impuesto sobre Sociedades	229.197.000	200.422.879
VI. RESULTADOS DEL EJERCICIO (BENEFICIOS)	404.087.244	362.047.536

HABER

Ejerc. 1997

Ejerc. 1996

B) INGRESOS**1. Importe neto de la cifra de negocios:**

a) Ventas	2.013.762.133	1.329.888.920
b) Ingresos por arrendamientos	1.091.908.611	1.080.279.857
c) Prestaciones de servicios	103.224.157	96.436.867

2. Aumento de existencias de promociones en curso y edificios construidos

1.437.440.679

3. Trabajos efectuados por la empresa para el inmovilizado

72.497.003

4. Existencias de promociones en curso y edificios construidos incorporados al inmovilizado

74.791.382

126.086.869

5. Otros ingresos de explotación:

a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	6.841.120	3.806.910
c) Exceso de provisiones de riesgos y gastos	42.651.386	6.425.402

6. Ingresos de participaciones en capital:

c) En empresas fuera del grupo	324.040	423.800
--------------------------------	---------	---------

8. Otros intereses e ingresos asimilados:

c) Otros intereses	970.649	2.035.498
--------------------	---------	-----------

II. RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS

299.485.060

354.014.551

10. Beneficios en enajenación de inmovilizado inmaterial, material y cartera de control

93.884.432

18.144.175

12. Ingresos extraordinarios

931.726

3.872.470

13. Ingresos y beneficios de otros ejercicios

7.075.508

15.655.711

IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS

47.650.525

MEMORIA

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 PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

a) Imagen fiel:

Las cuentas anuales adjuntas han sido preparadas a partir de los registros contables auxiliares 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, el Consejo de Administración 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.

No obstante, en 1997 la Sociedad ha decidido modificar el criterio seguido en relación con la valoración de existencias, optando por la inclusión de los gastos financieros en su precio de adquisición o coste de producción, en los términos establecidos en la Norma de Valoración 2ª de las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias. Como consecuencia de esta excepción a la aplicación del principio de uniformidad, las cifras de existencias y beneficios de explotación al 31 de diciembre de 1997 se han visto incrementadas en 13 millones de pesetas, respecto de las que se hubieran presentado en el caso de haber mantenido el criterio seguido en ejercicios anteriores.

NOTA 3: DISTRIBUCIÓN 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:

<i>Base de reparto:</i>	<i>Millones de ptas.</i>	
	<i>1997</i>	<i>1996</i>
Resultado contable, antes de la participación del Consejo de Administración	696	618
Participación estatutaria del Consejo de Administración fiscalmente deducible	63	56
Resultado contable antes de impuestos	633	562
Impuesto de sociedades	229	200
Resultado contable después de impuestos	404	362
<i>Distribución:</i>		
A reserva estatutaria	70	62
A dividendos	288	288
A complemento participación estatutaria del Consejo de Administración	6	5
A reservas voluntarias	40	7
TOTAL	404	362

El Consejo de Administración, con fecha 29 de diciembre de 1997, tomó el acuerdo de dar un dividendo a cuenta de los resultados de 1997. 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 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 1997, fue el siguiente:

	<i>Millones de pesetas</i>
Saldo en cuentas de Cesionarios	11
Saldo en cuentas de Arrendatarios	312
Efectos a cobrar	354
Caja	1
Bancos	4
Créditos no dispuestos	3.076
TOTAL	3.758

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 VALORACIÓN

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

a) Inmovilizaciones inmateriales: los diversos conceptos comprendidos en el inmovilizado inmaterial se valoran por su precio de adquisición o su coste de producción, aplicándose los criterios establecidos para el inmovilizado material tanto por lo que respecta a la dotación de amortizaciones como de provisiones, sin perjuicio de lo señalado en la norma 5ª de valoración del Plan General de Contabilidad.

b) 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 fue 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:

<i>Elemento</i>	<i>Porcentajes</i>
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 del grupo 6, y al final de ejercicio se cargan a las correspondientes cuentas de inmovilizado con abono a cuentas de ingreso (grupo 7).

A efectos de la incorporación de gastos financieros como mayor valor del inmovilizado o de las existencias de inmuebles en construcción cuyo plazo de realización sea superior al año, sin tener en cuenta las interrupciones, 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.

c) 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 cierre de cada uno de los ejercicios.

d) 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.

e) 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.

f) 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

g) 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.

A efectos de la incorporación de gastos financieros como valor de las existencias 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 descritas en el apartado b) en relación con el inmovilizado material.

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 de las existencias de solares al 31 de diciembre de 1996 fueron 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.

h) 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.

i) 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 f) anterior.

j) 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.

k) 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.

l) Provisiones de tráfico: como se indica en el apartado e), 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.

m) 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 INMATERIALES

Recogen el coste de diversas aplicaciones informáticas adquiridas en diciembre de 1997.

NOTA 6: INMOVILIZACIONES MATERIALES

La composición del inmovilizado material es la siguiente, en millones de pesetas:

<i>Concepto</i>	<i>Coste</i>	<i>Amortización</i>	<i>Neto</i>
Terrenos y construcciones	6.376	664	5.712
Instalaciones técnicas y maquinaria	76	23	53
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	31	18	13
TOTAL	6.483	705	5.778

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 12 millones de pesetas. Al 31 de diciembre de 1.997, la amortización acumulada correspondiente a estos elementos ascendía a 6 millones de pesetas.

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

<i>Partidas</i>	<i>Saldo inicial</i>	<i>Altas</i>	<i>Traspasos</i>	<i>Bajas</i>	<i>Saldo final</i>
Terrenos y construcciones:					
Solares	1.333		18	(9)	1.342
Construcciones	5.004		57	(26)	5.035
Instalaciones técnicas y maquinaria	25	50			75
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	23	8			31
TOTALES	6.385	58	75	(35)	6.483

Los movimientos registrados por la amortización acumulada, fueron los siguientes, también en millones de pesetas:

<i>Partidas</i>	<i>Saldo inicial</i>	<i>Dotaciones</i>	<i>Bajas</i>	<i>Saldo final</i>
Terrenos y construcciones:				
Solares				
Construcciones	557	109	(2)	664
Instalaciones técnicas y maquinaria	22	1		23
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	16	2		18
TOTALES	595	112	(2)	705

Entre los elementos registrados, se encuentran activos acogidos a la desgravación por inversiones de 1991, 1992, 1993, 1994, 1995 y 1996 en relación con el apoyo fiscal a la inversión, los cuales deberán permanecer en el patrimonio de la Sociedad durante cinco años, como mínimo.

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:

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

En lo que respecta a la actualización de valores llevada a cabo en 1996, supuso un incremento neto del valor del inmovilizado material a aquella fecha de 1.144 millones de pesetas.

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 e incluyen actualizaciones de valor por un importe aproximado de 3 millones de pesetas.

Como consecuencia de este incremento del valor de los elementos del inmovilizado material, la dotación a la amortización, en este ejercicio se ha visto incrementada en 26 millones de pesetas. En esta misma cantidad, aproximadamente, se verá incrementada la dotación a la amortización en 1998.

Como se indicó anteriormente, el importe de la amortización cargada a resultados del ejercicio ascendió a 112 millones de pesetas. Los coeficientes de amortización aplicados son los indicados en la nota 4b).

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

	<i>Millones de pesetas</i>
Importe total de las ventas	126
Valor neto contable de los elementos vendidos	32
Beneficios procedentes de inmuebles	94

Incluidos en la partida de "Terrenos y construcciones", se encuentran inmuebles destinados a arrendamientos por importe de 6.327 millones de pesetas. La situación de dichos inmuebles, al cierre del ejercicio, era la siguiente:

<i>Edificios no comerciales</i>	<i>Número total de fincas</i>	<i>Fincas alquiladas</i>	<i>Pendientes de alquiler</i>
Edificios de viviendas	39	32	7
Plazas de garajes	779	636	143
Plazas de garajes en alquiler por horas (Turismos)	351	—	—

<i>Edificios comerciales</i>	<i>Metros cuadrados totales</i>	<i>Metros cuadrados alquilados</i>	<i>Pendientes de alquiler</i>
Oficinas	42.116,29	19.365,51	22.719,78
Locales	25.576,33	21.404,71	4.717,62
METROS CUADRADOS TOTALES	67.692,62	40.770,22	27.437,40

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 1997 era el siguiente:

	<i>Millones de pesetas</i>
Instalaciones técnicas y maquinaria	12
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	5
TOTAL	17

NOTA 7: INVERSIONES FINANCIERAS

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

<i>Concepto</i>	<i>Saldo inicial</i>	<i>Entradas</i>	<i>Salidas</i>	<i>Saldo final</i>
Participaciones en empresas del grupo	47	25		72
Cartera de valores a largo plazo		10		10
Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	69	11	(12)	68
Provisiones	(7)	(10)		(17)
TOTALES	109	36	(12)	133

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

<i>Concepto</i>	<i>Saldo inicial</i>	<i>Entradas</i>	<i>Salidas</i>	<i>Saldo final</i>
Cartera de valores a corto plazo	1			1
Depósitos y fianzas constituidos a corto plazo	29	21	(25)	25
TOTALES	30	21	(25)	26

El detalle de las participaciones en empresas vinculadas al 31 de diciembre de 1997, es el siguiente, en millones de pesetas:

<i>Empresa</i>	<i>Importe</i>	<i>%</i>
Inversiones Sevillanas, S.A.I.	35	100
Parking Insur S.A.	10	100
Coopinsur S.A.	10	99
Cominsur S.A.	10	99
Ciudad Sevilla S.A.	7	24
TOTAL	72	
Provisión Ciudad Sevilla S.A.	(7)	
Provisión Inversiones Sevillanas, S.A.I.	(10)	

El domicilio, actividades que ejercen, importe del capital, reservas y resultados del último ejercicio, según la información de la que disponen los administradores de Inmobiliaria del Sur, S.A., 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: 35.000.000
Reservas al 31 de diciembre de 1997: 0 pts.
Resultados negativos de ejercicios anteriores: 408.333 pts.
Resultados del ejercicio 1997: 6.123.883 pts. de pérdidas.

– **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 1997: 178.934.342 pts.
Resultados negativos de ejercicios anteriores: 8.645.951 pts.
Resultados del ejercicio 1997: 2.487.938 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 1997: 16.139.300 pts.
Resultados negativos de ejercicios anteriores: 11.329.478 pts.
Resultados del ejercicio 1997: 5.043.250 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 1997: 14.325.164 pts.
Resultados negativos de ejercicios anteriores: 9.158.883 pts.
Resultados del ejercicio 1997: 8.888.386 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 1.997, según Balances de Situación no auditados, los valores teóricos de las participaciones de la Sociedad en estas filiales eran los siguientes:

<i>Empresa</i>	<i>Millones de pesetas</i>
Inversiones Sevillanas	28
Parking Insur, S.A.	183
Coopinsur, S.A.	20
Cominsur, S.A.	24
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 1997.

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

<i>Empresa</i>	<i>Miles de pesetas</i>
Parking Insur, S.A.	6.249
Coopinsur, S.A.	688
Cominsur, S.A.	1.196
TOTAL	8.133

Las transacciones realizadas (IVA incluido) con empresas del grupo, además de las distribuciones de dividendos indicadas anteriormente, han sido las siguientes, para el período 1 de enero de 1997 al 31 de diciembre del mismo año, en millones de pesetas:

	<i>Parking Insur, S.A.</i>	<i>Inversiones Sevillanas S.A.I.</i>
Alquileres	57	3
Gastos por intereses de préstamos recibidos	2	
Prestaciones de servicios		2

NOTA 8: CRÉDITOS COMERCIALES

El detalle de los anticipos de clientes recogidos en el epígrafe E)IV.1 del pasivo del balance de situación, por importe de 671 millones de pesetas, es el siguiente:

Millones de pesetas

Efectos comerciales a cobrar	276
Efectivo	395
TOTALES	671

NOTA 9: EXISTENCIAS

El desglose de la variación y del saldo final de existencias es el siguiente, en millones de pesetas:

Concepto	Saldo inicial	Variación	Saldo Final
Edificios adquiridos	19	0	19
Terrenos y solares	1.902	276	2.178
Promociones en curso	319	2.095	2.414
Edificios construidos	939	(658)	281
TOTALES	3.179	1.713	4.892

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

Como se ha indicado en la Nota 2, apartado b), la Sociedad ha decidido incorporar los gastos financieros como mayor valor de las existencias de inmuebles en construcción en los términos establecidos por la Norma de Valoración 2ª de las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias. El importe de los intereses capitalizados en el ejercicio 1997 ha ascendido a 17 millones de pesetas, de los cuales 14 millones forman parte del valor de las existencias al cierre del ejercicio.

Por otra parte el 16 de septiembre de 1997, la Sociedad suscribió un contrato de opción de compra sobre diversas fincas. El precio de dicha operación ascendió a 15 millones de pesetas, las cuales se presentan incluidas en la partida D) II.6. del activo de balance de situación, "Anticipos". La adquisición definitiva de estas fincas se ha materializado en los primeros meses de 1998, ascendiendo el importe total de la misma a 400 millones de pesetas.

Como se ha indicado en la Nota 8, la Sociedad ha recibido anticipos a cuenta de ventas futuras por importe de 671 millones de pesetas. El importe total de estas ventas, si las mismas llegan a materializarse de forma definitiva, ascenderá a 1.161 millones de pesetas.

Además, la Sociedad ha recibido 17 millones 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 500 millones de pesetas.

Al 31 de diciembre de 1997, 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 44 millones de pesetas, aproximadamente.

NOTA 10: FONDOS PROPIOS

El movimiento ocurrido en las partidas incluidas en fondos propios, durante el ejercicio de 1997, ha sido el siguiente, en millones de pesetas:

<i>Partidas</i>	<i>Saldo inicial</i>	<i>Altas</i>	<i>Bajas</i>	<i>Saldo final</i>
Capital suscrito	1.150			1.150
Reservas de revalorización	1.383			1.383
Reserva legal	230			230
Reservas estatutarias	714	62		776
Otras reservas	1.183	7		1.190
Pérdidas y ganancias	362	404	(362)	404
Dividendo a cuenta entregado en el ejercicio	(143)	(143)	143	(143)
Total fondos propios	4.879	330	(219)	4.990

Los movimientos registrados tienen su origen en la distribución de resultados del ejercicio anterior, en la incorporación de los resultados obtenidos en 1997 y en la aprobación de dividendos a cuenta de los mismos mencionada en la nota 3 de esta memoria.

La actualización de valores llevada a cabo en 1996, se practicó respecto de las existencias de solares y de los elementos del inmovilizado material 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 pos-

teriormente 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, fue abonado a la cuenta "Reserva de revalorización Real Decreto-ley 7/1996, de 7 de junio", incluida en el epígrafe A)III del pasivo del balance de situación adjunto, "Reserva de revalorización". Con cargo, igualmente, a esta cuenta, fue contabilizado el importe del gravamen único del 3 por 100 que la Sociedad satisfizo a la Administración pública como consecuencia de la actualización practicada. Los cálculos realizados fueron los siguientes:

	<i>Miles de pesetas</i>
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 me-

diar 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.

Ai 31 de diciembre de 1997, 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 21 de junio de 1997, 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 1997, empresas vinculadas a Inmobiliaria del Sur, S.A., mantenían en su cartera las siguientes acciones:

<i>Empresa</i>	<i>Número de acciones</i>
Parking Insur, S.A	24.887
Coopinsur, S.A	2.751
Cominsur, S.A	4.787
TOTAL	32.425

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

<i>Empresa</i>	<i>Pesetas</i>
Parking Insur, S.A	5.351
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 11: OTRAS PROVISIONES DEL GRUPO 1

Los movimientos registrados por estas partidas a lo largo del ejercicio han sido los siguientes, en millones de pesetas:

<i>Título</i>	<i>Saldo inicial</i>	<i>Dotaciones</i>	<i>Aplicaciones</i>	<i>Saldo final</i>
Provisiones para impuestos	156	46	(123)	79
Otras provisiones	98			98
TOTALES	254	46	(123)	177

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.

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 12: DEUDAS NO COMERCIALES

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

<i>Concepto</i>	<i>1997</i>	<i>1996</i>
Impuesto diferido a largo plazo	165	134
TOTAL	165	134

La partida E)III.1 del pasivo del balance, "Deudas con empresas del grupo a corto plazo", corresponde en su totalidad a cuentas corrientes.

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

<i>Concepto</i>	<i>Millones de pesetas</i>
Pólizas de crédito	3.472
Préstamos hipotecarios	70
TOTAL	3.542

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

<i>Concepto</i>	<i>Corto plazo</i>	<i>Largo plazo</i>	<i>Total</i>
Límite	3.500	5.081	8.581
Dispuesto	1.959	3.472	5.431
Disponible	1.541	1.609	3.150

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

<i>Año</i>	<i>Millones de pesetas</i>
1999	2.628
2000	823
2001	21
TOTAL	3.472

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

<i>Concepto</i>	<i>Millones de pesetas</i>
Disposiciones	171
Subrogaciones	101
SALDOS	70

Las deudas con garantía real existentes al cierre del ejercicio, ascienden, como se ha indicado, a 70 millones 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 1997 han sido los siguientes:

	%
Préstamos hipotecarios	8,1
Otras deudas	5,6

Los importes de los gastos financieros devengados durante 1997 por los préstamos hipotecarios, han sido los siguientes:

	<i>Millones de pesetas</i>
Viviendas de protección oficial	8
Otros	4
TOTAL	12

El importe de los gastos financieros devengados durante 1997, y pendientes de pago al 31 de diciembre, asciende a 22 millones de pesetas.

NOTA 13: SITUACIÓN FISCAL

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

<i>Concepto</i>	<i>Aumento</i>	<i>Disminución</i>	<i>Importe</i>
Resultado contable después de impuestos			404
Impuesto sobre sociedades	229		
Resultado contable antes de impuestos			633
Diferencias permanentes	23	(1)	
Resultado contable ajustado antes de impuestos			655
Diferencias temporales:			
• con origen en el ejercicio	18	(135)	
• con origen en ejercicios anteriores	28		
Base imponible (Resultado fiscal)			566

A su vez, las diferencias entre el impuesto devengado y el impuesto a pagar son las que se expresan a continuación, en millones de pesetas

<i>Concepto</i>	<i>Devengado</i>	<i>A pagar</i>	<i>Diferencias</i>
Cuota sobre el resultado contable ajustado:	229		229
Cuota del impuesto sobre el resultado fiscal:		198	(198)
TOTALES	229	198	31

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 165 millones de pesetas.

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

<i>Ejercicio</i>	<i>Miles de Pesetas</i>
1992	188
1993	12.117
1994	48
1995	78.794
1996	80.260

Igualmente, en 1997, la Sociedad se ha acogido a los beneficios fiscales, regulados en el artículo 21 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, por reinversión de beneficios extraordinarios. Como consecuencia de ello, la Sociedad ha diferido en 1997 la totalidad de beneficios procedentes de la venta de inmovilizado que, como se indica en la Nota 6, ascendieron a 94 millones de pesetas, corregidos por el importe de la depreciación monetaria. La Sociedad cuenta con un plazo de tres años para realizar la reinversión correspondiente.

Al 31 de diciembre de 1997, 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 Grupo formado por Inmobiliaria del Sur, S.A., como sociedad dominante, y Parking Insur, S.A., Cominsur, S.A., Coopinsur, S.A. e Inversiones Sevi-

llanas, S.A. como sociedades dependientes tributa en Régimen de Declaración Consolidada.

Debido a que, a la fecha de formulación de estas cuentas anuales, 20 de marzo de 1998, la Sociedad no dispone de toda la información necesaria procedente de sus filiales para el cálculo del Impuesto sobre Sociedades del Grupo, ha optado por contabilizar este gasto, así como la deuda con la Administración por este concepto, como si Inmobiliaria del Sur, S.A. tributara en régimen de tributación individual. Las eventuales diferencias no serían, en ningún caso, significativas.

NOTA 14: GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS Y OTROS PASIVOS CONTINGENTES

La Sociedad, tiene recibidos avales por un importe total de 1.229 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, 95 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 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 1997, a 78 millones de pesetas, de las cuales 75 millones de pesetas se encuentran clasificadas a largo plazo y 3 millones de pesetas a corto plazo.

Por otra parte, las fianzas constituidas por la Sociedad en este tipo de operaciones, todas a largo plazo, ascienden a 66 millones 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 16: 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, en millones de pesetas:

<i>Concepto</i>	<i>Compras</i>	<i>Variación de existencias</i>	<i>Total</i>
Edificios adquiridos	32	0	32
Terrenos y solares	2.223	(276)	1.947
Otros aprovisionamientos	45	0	45
TOTAL	2.300	(276)	(2.024)

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 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:

<i>Categoría</i>	<i>Número de empleados</i>
Director General	1
Director Administrativo	1
Aparejadores	4
Jefes de 2ª Administrativos	1
Oficial 1ª Administrativo	3
Auxiliar Administrativo	3
Conserje	1
Vendedores	7
Auxiliar Administrativo de Obras	1
Personal de Obras	1
Empleados de Fincas Urbanas	3
Vigilantes	3
TOTAL	29

NOTA 17: OTRA INFORMACIÓN

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:

<i>Naturaleza</i>	<i>Millones de pesetas</i>
Dietas	9
Participación estatutaria en resultados	69
Asignaciones periódicas: Presidencia, Dirección General, Asesoría Jurídica y Asesoría Técnica (Arquitectos)	39
TOTAL	117

NOTA 18: HECHOS POSTERIORES

A mediados de enero del año en curso, y con efecto desde el 31 de diciembre de 1997, la Junta de Andalucía ha resuelto los contratos de arrendamiento de las oficinas en donde estaban ubicadas algunas de sus Consejerías, sitas en el Edificio Buenos Aires, de nuestra propiedad.

Como consecuencia de la resolución de estos contratos, el nivel de ocupación de nuestras oficinas en arrendamiento se situó en torno al 54%. No obstante, a la fecha de formulación de estas cuentas anuales, dicho nivel de

ocupación se sitúa ya en el 58% y existen expectativas fundadas de que puede alcanzar el 77% durante el primer semestre de 1998.

La Dirección de la Sociedad estima que, dadas estas previsiones, así como el importe presupuestado de ventas para el ejercicio 1998, que asciende a 5.485 millones de pesetas, las cuales se encuentran en gran medida realizadas, los resultados de dicho ejercicio no se verán afectados de forma significativa por estas circunstancias.

NOTA 19: CUADRO DE FINANCIACIÓN

El cuadro de financiación del ejercicio 1997, es el que se muestra en las páginas siguientes, en millones de pesetas:

<i>Aplicaciones</i>	<i>1997</i>	<i>1996</i>
3. Adquisiciones de inmovilizado:		
a) Inmovilizaciones inmateriales	4	
b) Inmovilizaciones materiales	133	206
c) Inmovilizaciones financieras:		
c1) Empresas del grupo	25	
c3) Otras inversiones financieras	10	7
d) Créditos comerciales a largo plazo	42	4
6. Dividendos:		
a) Dividendo a cuenta del ejercicio	144	144
b) Dividendo complementario del ejercicio anterior	144	201
7. Cancelación o traspaso a corto plazo de deudas a largo plazo:		
e) De proveedores de inmovilizado y otros		1
f) De deudas comerciales	143	14
8. Provisiones para riesgos y gastos	80	50
9. Participación del Consejo de Administración	5	7
10. Gastos a distribuir en varios ejercicios		22
TOTAL APLICACIONES	730	656
EXCESO DE ORÍGENES SOBRE APLICACIONES (AUMENTO DEL CAPITAL CIRCULANTE)	1.211	208

<i>Orígenes</i>	<i>1997</i>	<i>1996</i>
1. Recursos procedentes de las operaciones	477	549
4. Deudas a largo plazo:		
d) De otras empresas	1.333	290
f) Comerciales	4	5
5. Enajenación de inmovilizado:		
b) Inmovilizaciones materiales	126	20
8. Cancelación anticipada o traspaso a corto plazo de inmovilizaciones financieras y de créditos comerciales a largo plazo:		
c) Otras inversiones financieras	1	
TOTAL ORÍGENES	1.941	864

<i>Variación del capital circulante</i>	<i>1997</i>		<i>1996</i>	
	<i>Aumentos</i>	<i>Disminuc.</i>	<i>Aumentos</i>	<i>Disminuc.</i>
2. Existencias	1.729			63
3. Deudores	612			119
4. Acreedores		1.423	867	
5. Inversiones financieras temporales		5	2	
7. Tesorería	280			478
8. Ajustes por periodificación	18			1
TOTAL VARIACIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE	2.639	1.428	869	661
	1.211		208	

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

<i>Concepto</i>	<i>1997</i>	<i>1996</i>
Resultado contable	404	362
Dotaciones a la amortización del inmovilizado material	112	84
Dotaciones a las provisiones del inmovilizado financiero	10	
Beneficios en la enajenación de inmovilizado	(94)	(18)
Dotación a la provisión para riesgos y gastos	46	98
Excesos de provisiones para riesgos y gastos	(42)	(6)
Provisiones para riesgos y gastos reclasificadas a largo plazo		6
Gastos derivados de intereses diferidos	10	8
Impuesto sobre sociedades diferido en el ejercicio	47	22
Impuesto sobre sociedades diferido en ejercicios anteriores y aplicado en el ejercicio	(16)	(7)
RECURSOS PROCEDENTES (APLICADOS) DE (EN) LAS OPERACIONES	477	549

2. INFORME DE GESTIÓN

INFORME DE GESTIÓN EJERCICIO 1997

Sres. Accionistas:

Un año más, 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 1997, dando, de esta forma, cumplimiento a lo que previene, al respecto, nuestros Estatutos y la Legislación Mercantil vigente.

El Consejo de Administración, en su reunión de 20 de marzo de 1998, ha formulado este Informe de Gestión, las Cuentas Anuales (Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias y Memoria) y la propuesta de aplicación del resultado, y ha dado así cumplimiento a lo que dispone el artículo 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^e del Cid y Cía, Censores Jurados de Cuentas, S.R.C.", con el fin de comprobar que su contenido está en concordancia con las Cuentas del Ejercicio auditadas.

Para exponer el contenido del presente Informe de Gestión, efectuamos los siguientes apartados:

SITUACIÓN ECONÓMICA GENERAL

Para definir la situación económica general, nada mejor que decir simplemente que se ha cumplido, en el terreno económico, las previsiones que se habían formulado por el Gobierno.

Se ha conseguido alcanzar todos los requisitos de convergencia para acceder al EURO, con los primeros países de la Unión Económica.

Persiste el grave problema del paro, aunque ya se ha iniciado una lenta marcha en reducir sus cifras.

Se ha controlado la inflación, a límites insospechados, y ello ha conducido a que el Banco de España siga bajando los tipos de interés.

Para nuestro Sector ha tenido una importancia suma esta bajada de los intereses, pues los posibles compradores de viviendas han aumentado y los que podían adquirirla, ahora pueden adquirir una mejor.

Por el contrario, como factor negativo a nuestro Sector, se alza la escasez y encarecimiento del suelo, que en muchos casos supera el 50% del valor de la vivienda.

PROMOCIONES

El aumento de nuestra actividad de promoción de viviendas para su venta se ha puesto de manifiesto en la cifra de ventas alcanzada en este ejercicio, que ha sido de 2.013 millones, frente a la de 1.330 millones del ejercicio 1.996. Se ha producido, pues, un incremento del 51,3%.

Al margen de esta cifra, se han realizado ventas por 1.980 millones más, que no figuran como tales, en el balance del año 1997, porque como consecuencia del temporal de lluvias habido en el otoño del pasado año, no hemos podido conseguir que las obras correspondientes alcanzaran un porcentaje de ejecución superior al 80% que, para computarlas, exige el Plan General de Contabilidad adaptado a las Empresas Inmobiliarias.

Estas ventas que no ha sido posible contabilizar en el ejercicio 1997, lo serán sin duda, en el ejercicio de 1998.

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

Edificio Oriente (2ª fase).- Esta formada por 52 viviendas de lujo, que se están vendiendo rápidamente, y su comercialización esperamos tener terminada antes de celebrar la Junta de General de Accionistas, en el mes de junio próximo.

El edificio resultante de las I y II fases de esta promoción, está mereciendo elogios por todo el mundo en general y, en especial, por personas entendidas en la materia. Ha resultado, en verdad, un edificio magnífico.

Puerta Castilleja.- Como ya hemos indicado con anterioridad, esta promoción, ha sido desarrollada sobre los terrenos adquiridos a los Hermanos Maristas en Castilleja de la Cuesta, que hemos urbanizados.

La primera fase de esta promoción, compuesta de 66 viviendas, adosadas, se ha vendido en su totalidad.

Ante el éxito de esta primera promoción, se inició una segunda fase, compuesta de 47 viviendas, que están vendidas, ya, en su mayor parte, y por ello se va a iniciar, en breve, la tercera fase, compuesta de 45 viviendas.

Edificio Menara.- Como ya informábamos en el Informe de Gestión del ejercicio anterior, se trata de un edificio de lujo y de diseño muy especial, en el que destacan muros cortinas de cristal, en la confluencia de la calle Camilo José de Cela con la Avda. de la Buhaira.

Está compuesto, en lo que a viviendas se refiere, de 34 unidades, que son de gran lujo, y que estarán totalmente vendidas en los próximos días.

Virgen del Valle.- Se trata de un solar, resultante de la agrupación de las casas 14 y 16 de la calle Virgen del Valle, compuesta de 16 viviendas y locales comerciales, que se han vendido de forma inmediata. Ello pone de manifiesto el gran interés existente en vivir en los Remedios, sobre todo por quienes han nacido en este barrio.

Tabladilla.- Es una promoción de 32 viviendas, de diseño "ciudad jardín", de 2, 3, 4 y 5 dormitorios, que estamos desarrollando sobre solar que adquirimos de la GMU en pública subasta.

Tiro de Línea.- Se trata también de una promoción desarrollada sobre solar adquirido a la GMU en pública subasta y se compone de 19 viviendas en altura con locales comerciales. Su venta la iniciaremos también en breve.

Los Naranjos de Marbella.- Está llamada a ser la más importante de nuestras promociones.

Esta promoción nace como consecuencia de la compra a "La Caixa" de Barcelona de las siguientes fincas:

a) Una parcela de terreno urbano, Supermanzana "E" de la finca Nueva Andalucía, en el término municipal de Marbella, con una superficie de 177.851 m² y una edificabilidad de 106.758 m² para construir 318 viviendas adosadas y 596 viviendas en Poblado Mediterráneo.

b) Una estructura de hormigón armado para construir sobre ella un poblado mediterráneo compuesto de 100 apartamentos y 15 parcelas para construir sobre ellas otras tantas viviendas unifamiliares adosadas.

La adquisición de estas parcelas ha sido realizada en muy buenas condiciones, en un lugar inmejorable, entre los Campos de Golf "La Dama de Noche" y "Aloha", a corta distancia de la playa, del Puerto Banús y del nuevo Corte Inglés de Marbella.

Hemos optado por iniciar nuestra actuación, sobre la finca b), antes indicada, terminando de construir el Poblado Mediterráneo sobre la estructura ya existente y las 15 viviendas adosadas.

Con estas adquisiciones de suelo en Marbella nos situamos de lleno en un lugar privilegiado y empezamos una nueva andadura, en la que hemos puesto enorme entusiasmo.

INMUEBLES PARA ARRENDAMIENTOS

A finales de 1997, la Junta de Andalucía ha resuelto los contratos de arrendamiento de las superficies que ocupa en nuestro edificio Buenos Aires, para trasladarse al edificio Torre Triana, construido por ella al efecto.

Este evento, esperado desde hace varios años, ha producido el natural impacto en nuestra actividad de "Inmuebles para Arrendamiento".

Se tratan de 24.021 m² de superficie, que de momento han quedado desocupados y que es necesario realquilar lo antes posible.

Este objetivo de realquilar la superficie desocupada lo antes posible, se nos ofrece más fácil de lo esperado, por las siguientes circunstancias:

1º).- El mercado de oficinas en arrendamiento ha mejorado notablemente en los últimos meses.

2º).- Nuestro Edificio Buenos Aires, por su ubicación y por su calidad, está por encima de todo lo que se ofrece en Sevilla actualmente.

3º).- Las superficies de oficinas que constituyen nuestra oferta lo están en estado de "nuevo".

4º).- Nuestra oferta abarca todo tamaño de oficinas.

Esta situación actual, mejor que la esperada, nos ha hecho incluso desistir, de momento, del proyecto de reconvertir en viviendas parte de estas oficinas, concretamente el nº 23 de Avda. República Argentina, que inicialmente estuvo proyectado para viviendas.

Facilitamos a continuación, como lo hacemos cada año, el valor de los inmuebles en arrendamiento y las rentas percibidas por ellos:

<i>Años</i>	<i>Valor inmuebles</i>	<i>Rentas</i>
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	6.336.476.087	1.080.279.857
1997	6.376.462.993	1.091.908.611

EL MIRADOR DE SANTA JUSTA

En el ejercicio que comentamos, ha tenido lugar el 2º aniversario de su inauguración.

Durante este período han ido superándose las cifras de ingresos por arrendamiento, las de ocupación de superficie bruta alquilable y las de afluencia a Parking, Cines y Supermercado.

Efectuamos, en su momento, esta inversión para diversificar y modernizar nuestros productos inmobiliarios.

SOCIEDADES FILIALES

Han tenido actividad las siguientes Sociedades Filiales:

Parking Insur, S.A.- La actividad de esta Sociedad filial ha sido la de explotar el Aparcamiento del Edificio Buenos Aires, de nuestra propiedad que lo tenemos cedido en arrendamiento.

Inversiones Sevillanas, S.A.- La actividad de esta Sociedad ha sido la de explotar diversos negocios de los desarrollados en el Centro Comercial El Mirador de Santa Justa, con carácter transitorio, hasta encontrar un arrendamiento adecuado.

ANÁLISIS DEL BALANCE

Las cifras más significativas son las siguientes:

En el ACTIVO:

El inmovilizado, una vez deducidas las amortizaciones acumuladas, pasa de 5.903.373.932 ptas. en el año 1996, a 5.961.618.503 ptas. en el año 1997.

Las existencias pasan, de 3.179.835.498 ptas. en el año 1996 a 4.908.584.555 ptas. en el año 1997.

Los deudores pasan de 1.186.717.810 ptas. en el año 1996, a 1.798.848.259 ptas. en el ejercicio de 1997.

En el PASIVO:

Los acreedores a largo plazo pasan de 2.605.878.705 ptas. en el año 1996, a 3.831.068.851 ptas. en el año 1997.

Los acreedores a corto plazo pasan de 2.615.944.906 ptas. en el ejercicio de 1996 a 4.038.654.552 ptas. en el año 1997.

Los fondos propios se sitúan en el año 1996 en 4.879.801.287 ptas., mientras que en el año 1997, se sitúan en 4.990.763.831 ptas.

CUENTA DE RESULTADOS

El resultado del ejercicio de 1997, antes de la participación estatutaria del Consejo de Administración ha sido de 696.612.668 ptas. que supone un aumento del 12,58% comparándolo con el del año 1996, que fue de 618.717.457 ptas.

Este beneficio, aunque ligeramente mayor que el del año pasado, es, sin embargo, inferior al de mil millones que adelantábamos, para este ejercicio, en la Junta General del pasado año. Ello ha sido debido por la razón antes expuesta de que, por el retraso de las obras, por el temporal de lluvias del pasado otoño, no se han computado como tales, ventas por 1980 millones, ni el margen de las mismas.

El beneficio después de Impuesto, es decir, después de deducir como gasto el Impuesto de Sociedades, ha sido en el ejercicio de 1997, de 404.087.244 ptas. cuando en el año 1996 lo fue de 362.047.568 ptas. El beneficio, pues, ha aumentado el 10,4%.

PROPUESTAS DE DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

La distribución de resultados que el Consejo de Administración propone a la aprobación de la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

Resultado contable, antes de participación Consejo de Administración	696.612.668
Participación estatutaria del Consejo de Administración, fiscalmente deducible	63.328.424
Resultados contable antes de impuestos	633.284.244
Impuesto de Sociedades	229.197.000
Resultado después de Impuestos	404.087.244
<i>Distribución</i>	
A Reserva estatutaria	69.661.267
A Dividendo	287.500.000
A complemento participación estatutaria del Consejo de Administración	6.332.842
Reserva voluntaria	40.593.135
<hr/>	
TOTAL	404.087.244

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.

AUDITORÍA DE CUENTAS

Las cuentas del ejercicio 1997 han sido auditadas, y este informe revisado, por nuestros Auditores Externos la firma "José M^a del Cid y Cía, Censores Jurados de Cuentas, S.R.C.", designados por la Junta General de Accionistas, celebrada el pasado mes de junio, los cuales han emitido su informe favorable, que se encuentra a disposición de los Sres. Accionistas.

CONSIDERACIONES FINALES

1º) Seguimos empeñados en aumentar notablemente nuestra actividad de promoción de viviendas para su venta. Tropezamos con la dificultad actual de escasez de suelo.

2º) Hemos salido de Sevilla para la promoción de vivienda y nos hemos situado en Marbella para la promoción de 1ª y 2ª vivienda.

3º) Hemos de seguir considerando la actividad de arrendamiento como esencial y hemos de considerar como objetivo prioritario el superar, en el más breve tiempo posible, el impacto de la marcha de la Junta de Andalucía de nuestro Edificio Buenos Aires.

4º) Seguimos contando con el esfuerzo de todos nuestros colaboradores, que participan no solo en la ejecución de las decisiones sino también en la toma de las mismas.

Esta es la gestión del Consejo de Administración que se somete a la aprobación de la Junta General de Accionistas.

DILIGENCIA: Para hacer constar que las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión del ejercicio 1997 que preceden, han sido aprobados por el Consejo de Administración en su reunión del día 20 de marzo de 1998, 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: M^a ASUNCION PUMAR MARIÑO

Fdo: JOSE FERNANDEZ ZAMORANO

Fdo: ENRIQUE BALEN BEJARANO

Fdo: PRUDENCIO PUMAR LOPEZ

Fdo: PRUDENCIO HOYOS-LIMON PUMAR

Fdo: CANDELAS ARRANZ PUMAR

Fdo: IGNACIO YBARRA MENDARO

3. APLICACIÓN DEL RESULTADO

PROPUESTA DE DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

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

<i>Base de reparto</i>	<i>Pesetas</i>
<hr/>	
Resultado contable, antes de participación Consejo de Administración	696.612.668
Participación estatutaria del Consejo de Administración, fiscalmente deducible	63.328.424
<hr/>	
Resultado contable antes de impuestos	633.284.244
Impuesto de Sociedades	229.197.000
<hr/>	
Resultado después de Impuestos	404.087.244
 <i>Distribución</i>	
A Reserva estatutaria	69.661.267
A Dividendo	287.500.000
A complemento participación estatutaria del Consejo de Administración	6.332.842
Reserva voluntaria	40.593.135
<hr/>	
TOTAL	404.087.244
<hr/>	

4. INFORME AUDITORÍA

N.º PROTOCOLO 2/98

17 ABRIL 1998

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE
DE CUENTAS ANUALES
DEL EJERCICIO 1997

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.

Auditoría realizada por
José MARÍA DEL CID Y CÍA, S.R.C.
Censores Jurados de Cuentas

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 1997, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad. 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.

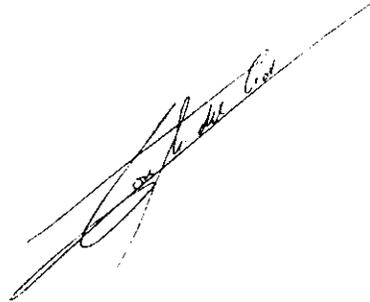
2. De acuerdo con la legislación mercantil, los administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del cuadro de financiación, además de las cifras del ejercicio 1997, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 1997. Con fecha 30 de abril de 1997, emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 1996 en el que expresamos una opinión favorable.

3. En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 1997 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Inmobiliaria del Sur, S.A. al 31 de diciembre de 1997 y de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que, excepto por la incorporación de gastos financieros como mayor valor de los inmuebles en construcción, tal y como se comenta en las Notas 2, 4 y 9 de la memoria adjunta, criterio con el que estamos de acuerdo, guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.

4. El informe de gestión adjunto del ejercicio 1997, 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 1997. 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.

A handwritten signature in black ink, slanted upwards from left to right. The signature is cursive and appears to read 'José María del Cid'.

Fdo. José María del Cid Fernandez-Mensaque;
Socio

Sevilla, 17 de abril de 1998

JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

ORDEN DEL DÍA

PROPUESTAS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

- 1.º Examen y aprobación de las cuentas anuales (Balance Cuenta de Pérdidas y Ganancias y Memoria) e informe de gestión de la Sociedad y su grupo consolidado correspondiente al ejercicio de 1997.
- 2.º Aprobación de la propuesta del Consejo de Administración sobre aplicación del resultado del ejercicio de 1997.
- 3.º Aprobación de la gestión del Consejo de Administración durante el ejercicio de 1997.
- 4.º Nombramiento de Auditores para revisar las cuentas anuales de la sociedad y de su grupo consolidado del ejercicio de 1998.
- 5.º Autorización al Consejo de Administración y al Administrador Único de las Sociedades filiales para la adquisición derivativa de acciones propias de conformidad con lo preceptuado en el Art. 75 de la Ley de Sociedades Anónimas.
- 6.º Reelección de consejeros.
- 7.º Delegación en el Presidente y Secretario del Consejo de Administración, indistintamente, para depositar las cuentas en el Registro Mercantil, certificar los acuerdos y para la protocolización, inscripción, y, en general, ejecución de los mismos, incluida la subsanación, si fuere necesario, como consecuencia de la calificación registral.
- 8.º Ruegos y preguntas.
- 9.º Aprobación del acta de la Junta en cualquiera de las formas legales.

23 JUN 1998

BOGOTÁ
30956

ANOTADO

- Foto. - 24. - Av. -



C. N. B. S.
Registro
5640

Grupo Inmobiliaria del Sur

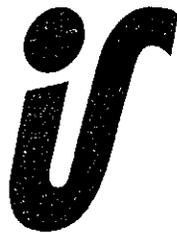
Inmobiliaria del Sur S.A.

y

Sociedades dependientes

**EJERCICIO
1997**

C N B V
Registro de Auditorías
Ejecución
5640



Grupo Inmobiliaria del Sur

Inmobiliaria del Sur S.A.

y

Sociedades dependientes

**EJERCICIO
1997**

11

12

GRUPO INMOBILIARIA DEL SUR

JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS

DOCUMENTACIÓN 1997

1. CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
2. INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO
3. INFORME DE AUDITORÍA DEL GRUPO

2

2

CONSEJO
DE ADMINISTRACIÓN

Presidente	D. JOSÉ MANUEL PUMAR MARIÑO
Vicepresidente	D. VÍCTOR MANUEL BEJARANO DELGADO
Secretario	D. LIBERATO MARIÑO DOMÍNGUEZ
Consejeros	Excmo. Sr. D. GONZALO QUEIPO DE LLANO Y MARTI D. JOSÉ LUIS COBIÁN OTERO D. ANTONIO ROMÁN GARVEY D. ALFONSO GALNARES YSERN D. JOSÉ FERNÁNDEZ ZAMORANO D. JUAN FERNÁNDEZ CARBONELL D. CAYETANO BENAVENT BLANQUET D. JOSÉ MILLÁN DOBLADO D. PRUDENCIO PUMAR LÓPEZ D. PRUDENCIO HOYOS-LIMÓN PUMAR D. ENRIQUE BALEN BEJARANO D. ^a CANDELAS ARRANZ PUMAR D. ESTEBAN JIMÉNEZ PLANAS D. IGNACIO YBARRA MENDARO D. ^a M. ^a ASUNCIÓN PUMAR MARIÑO
Director General	D. JOAQUÍN GONZÁLEZ PÉREZ

1

2

3

1. CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

BALANCE CONSOLIDADO

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA

MEMORIA CONSOLIDADA



BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO

BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS A 31 DE DICIEMBRE DE 1997 Y 1996

ACTIVO

	Ejerc. 1997	Ejerc. 1996
B) INMOVILIZADO		
I. Gastos de establecimiento	6.096.014.185	6.028.067.471
II. Inmovilizaciones inmateriales:	1.655.314	354.737
1. Bienes y derechos inmateriales	7.722.114	
2. Provisiones y amortizaciones	7.923.188	
	(201.074)	
III. Inmovilizaciones materiales:	5.780.956.654	5.790.533.085
1. Terrenos y construcciones	6.376.462.993	6.336.476.087
2. Instalaciones técnicas y maquinaria	75.843.046	25.456.464
3. Otro inmovilizado	34.917.350	24.174.287
5. Amortizaciones	(706.266.735)	(595.573.753)
IV. Inmovilizaciones financieras:	78.185.366	69.005.723
2. Participaciones en empresas asociadas	7.250.000	7.250.000
3. Cartera de valores a largo plazo	10.000.000	
4. Otros créditos	68.185.366	69.005.723
6. Provisiones	(7.250.000)	(7.250.000)
V. Acciones de la sociedad dominante	180.658.624	163.505.134
VI. Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo	46.836.113	4.668.792
D) GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	3.159.078	13.489.080
E) ACTIVO CIRCULANTE		
II. Existencias	7.103.407.083	4.452.397.854
III. Deudores:	4.917.538.807	3.179.835.498
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	1.790.451.073	1.188.078.623
3. Otros deudores	1.649.764.937	1.132.315.739
6. Provisiones	191.683.559	82.133.875
	(50.997.423)	(26.370.991)
IV. Inversiones financieras temporales:	25.915.627	30.720.989
1. Cartera de valores a corto plazo	1.168.348	1.168.348
3. Otros créditos	24.747.279	29.552.641
VI. Tesorería	351.450.080	53.762.744
VII. Ajustes por periodificación	18.051.496	
TOTAL ACTIVO	13.202.580.346	10.493.954.405

PASIVO

	Ejerc. 1997	Ejerc. 1996
A) FONDOS PROPIOS		
I. Capital suscrito	5.191.252.523	5.063.981.594
III. Reserva de revalorización	1.150.000.000	1.150.000.000
IV. Otras reservas de la sociedad dominante:		
1. Reservas distribuibles	2.318.077.076	2.249.154.240
2. Reservas no distribuibles	1.189.938.286	1.182.887.150
2. Resultados de ejercicios anteriores	1.006.808.196	944.936.496
4. Reservas generadas en primera diferencia de consolidación	(860.019)	(860.019)
4. Reservas generadas en primera diferencia de consolidación	122.190.613	122.190.613
V. Reservas en sociedades consolidadas por integracion global	66.540.465	68.847.502
VIII. Pérdidas y ganancias atribuibles a la sociedad dominante (beneficio):		
1. Pérdidas y ganancias consolidadas	412.661.175	351.865.795
2. Pérdidas y ganancias atribuidas a socios externos	412.781.649	351.868.347
2. Pérdidas y ganancias atribuidas a socios externos	(120.474)	(2.552)
IX. Dividendo a cuenta entregado en el ejercicio	(139.706.298)	(139.566.048)
B) SOCIOS EXTERNOS	439.078	302.185
E) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS	177.321.336	254.237.044
F) ACREEDORES A LARGO PLAZO		
II. Deudas con entidades de crédito	3.831.656.976	2.605.878.705
IV. Otros acreedores	3.542.833.540	2.209.207.453
IV. Otros acreedores	239.423.436	204.252.805
VI. Acreedores por operaciones de tráfico a largo plazo	49.400.000	192.418.447
G) ACREEDORES A CORTO PLAZO		
II. Deudas con entidades de crédito	4.001.910.433	2.569.554.877
IV. Acreedores comerciales	1.980.773.067	1.563.072.130
IV. Acreedores comerciales	1.641.499.555	634.569.840
V. Otras deudas no comerciales	301.850.605	349.001.299
VI. Provisiones para operaciones de tráfico	76.667.646	19.430.420
VII. Ajustes por periodificación	1.119.560	3.481.188
TOTAL PASIVO	13.202.580.346	10.493.954.405

1

2

3

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS
CONSOLIDAS

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 1997 Y 1996

A) GASTOS	Ejerc. 1997	Ejerc. 1996
1. Reducción de existencias de promociones en curso y edificios construidos		605.201.054
2. Consumos y otros gastos externos	3.104.933.997	642.860.777
3. Gastos de personal:		
a) Sueldos, salarios y asimilados	157.352.622	142.847.591
b) Cargas sociales	33.367.338	30.464.224
4. Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	113.584.732	84.997.353
5. Variación de provisiones de tráfico	80.682.768	(152.679.269)
6. Otros gastos explotación	462.728.021	436.897.538
I. Beneficios de explotación	851.699.767	943.984.020
7. Gastos financieros	299.112.107	353.517.776
III. Beneficios de actividades ordinarias	554.246.236	593.765.168
14. Pérdidas procedentes del inmovilizado		320.094
19. Gastos y pérdidas extraordinarias	41.256.437	85.322.881
IV. Resultados extraordinarios positivos	85.047.603	
V. Beneficio consolidado antes de impuestos	639.293.839	545.794.549
20. Impuesto sobre beneficios	226.512.190	193.926.202
VI. Resultado consolidado del ejercicio (beneficio)	412.781.649	351.868.347
21. Resultado atribuido a socios externos	120.474	2.552
VII. Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante (beneficio)	412.661.175	351.865.795

B) INGRESOS	Ejerc. 1997	Ejerc. 1996
1. Importe neto de la cifra de negocios	3.242.581.233	2.525.708.901
2. Aumento de existencias de promociones en curso y edificios construidos	1.437.440.679	
3. Trabajos efectuados por el grupo para su inmovilizado		72.497.003
4. Otros ingresos de explotación	49.535.951	10.280.515
5. Existencias incorporadas al inmovilizado	74.791.382	126.086.869
6. Ingresos por participaciones en capital	324.040	423.800
7. Otros ingresos financieros	1.334.536	2.875.124
II. Resultados financieros negativos	297.453.531	350.218.852
12. Beneficios procedentes del inmovilizado	93.981.317	18.144.175
15. Beneficios por operaciones con acciones de la sociedad dominante y con pasivos financieros del grupo	24.256.840	
17. Ingresos o beneficios extraordinarios	8.065.883	19.528.181
IV. Resultados extraordinarios negativos		47.970.619



MEMORIA CONSOLIDADA

.

.

.

.

1. SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

<i>Sociedad</i>	<i>Miles de pesetas</i>		<i>Participación %</i>
	<i>Capital</i>	<i>Importe</i>	
Parking Insur, S.A.	10.000	10.000	100 %
Inversiones Sevillanas, S.A.	35.000	35.000	100 %
Coopinsur, S.A.	10.000	9.900	99 %
Cominsur, S.A.	10.000	9.900	99 %
Total	65.000	64.800	

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

Los domicilios, actividades y otros datos 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 1997: 178.934.342 pts.

Resultados negativos de ejercicios anteriores: 8.645.951 pts.

Resultados del ejercicio 1997: 2.487.938 pts. de beneficios.

– **Inversiones Sevillanas, S.A.**

Domicilio: Avda. de la República Argentina, 19. Sevilla

C.I.F.: A41028895

Actividad: promoción, construcción, venta y arrendamientos.

Capital social: 35.000.000 pts.

Reservas al 31 de diciembre de 1997: 0 pts.

Resultados negativos de ejercicios anteriores: 408.333 pts.

Resultados del ejercicio 1997: 6.123.883 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 1997: 16.139.300 pts.

Resultados negativos de ejercicios anteriores: 11.329.478 pts.

Resultados del ejercicio 1997: 5.043.250 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 1997: 14.325.164 pts.

Resultados negativos de ejercicios anteriores: 9.158.883 pts.

Resultados del ejercicio 1997: 8.888.386 pts. de beneficios.

Todas estas Sociedades incluidas en la consolidación 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 1997, 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 PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

a) Imagen fiel:

Las cuentas anuales consolidadas adjuntas se han preparado a partir de los registros contables auxiliares 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 patri-

monio, 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 del ejercicio son los establecidos en las citadas Normas de Adaptación.

En 1997, el Grupo ha decidido modificar el criterio seguido en relación con la valoración de existencias de edificios, optando por la inclusión de los gastos financieros en su precio de adquisición o coste de producción, en los términos establecidos en la Norma de Valoración 2º de las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias, a las que se hizo referencia con anterioridad. Como consecuencia de esta excepción a la aplicación del principio de uniformidad, las cifras de existencias y beneficios de explotación al 31 de diciembre de 1997 se han visto incrementadas en 13 millones de pesetas, respecto de las que se hubieran presentado en el caso de haber mantenido el criterio seguido en ejercicios anteriores.

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 inmaterial: Los diversos conceptos comprendidos en el inmovilizado inmaterial se valoran por su precio de adquisición o su coste de producción, aplicándose los criterios establecidos para el inmovilizado material tanto por lo que respecta a la dotación de amortizaciones como de provisiones, sin perjuicio de lo señalado en la norma 5º de valoración del Plan General de Contabilidad.

e) 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 fué 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:

<i>Elemento</i>	<i>Porcentajes</i>
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 tra-

bajos 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:

1.ª 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.

2.ª 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.

3.ª 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.

f) 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, en el caso de valores no admitidos a cotización, se entiende el teórico contable que se desprende del balance de situación al 31 de diciembre de 1997.

g) 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.

h) 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

i) 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.

A efectos de la incorporación de gastos financieros como mayor valor de las existencias de edificios 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 descritas en el apartado e) en relación con el inmovilizado material.

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 fueron actualizados en 1996 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.

j) 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.

k) 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.

l) 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.

m) 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.

n) 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.

ñ) Provisiones de tráfico: El Grupo 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, se 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, han sido los siguientes:

	<i>Miles de pesetas</i>
Saldo inicial	355
Adiciones	1.731
Amortización	(431)
Saldo final	1.655

6. INMOVILIZADO INMATERIAL

Los movimientos registrados por las partidas integrantes de este epígrafe del balance consolidado durante el ejercicio han sido los siguientes, en millones de pesetas:

<i>Partidas</i>	<i>Saldo inicial</i>	<i>Entradas o dotaciones</i>	<i>Saldo final</i>
Bienes y derechos inmateriales	0	8	8
Provisiones y amortizaciones	0	0	0
Total	0	8	8

Las características del único contrato de arrendamiento financiero suscrito por el Grupo son las siguientes:

Tipo bien: Maquinaria de mantenimiento.
 Coste en origen, excluida la opción de compra: 739.775 pesetas.
 Duración del contrato: 3 años.
 Tiempo transcurrido: 4 meses.
 Cuotas satisfechas en el ejercicio: 94.100 pesetas.
 Cuotas pendientes: 729.275 pesetas.
 Opción de compra: 23.525 pesetas.

7. INMOVILIZADO MATERIAL

Al 31 de diciembre de 1997, la composición del inmovilizado material era la siguiente:

<i>Concepto</i>	<i>Millones de pesetas</i>		
	<i>Coste</i>	<i>Amortización</i>	<i>Neto</i>
Terrenos y construcciones	6.376	664	5.712
Instalaciones técnicas y maquinaria	76	23	53
Otro inmovilizado	35	19	16
Total	6.487	706	5.781

Los movimientos registrados por estas partidas durante el ejercicio han sido los siguientes:

<i>Partidas</i>	<i>Millones de pesetas</i>				
	<i>Saldo inicial</i>	<i>Altas</i>	<i>Traspasos</i>	<i>Bajas</i>	<i>Saldo final</i>
Terrenos y construcciones:					
Solares	1.332		18	(9)	1.341
Construcciones	5.004		57	(26)	5.035
Instalaciones y maquinaria	26	50			76
Otro inmovilizado	24	11			35
Totales	6.386	61	75	(35)	6.487

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

<i>Partidas inicial</i>	<i>Millones de pesetas</i>		
		<i>Saldo Dotaciones</i>	<i>Saldo Bajas final</i>
Terrenos y construcciones:			
Solares			
Construcciones	557	109 (2)	664
Instalaciones técnicas y maquinaria			
	22	1	23
Otro inmovilizado	16	3	19
Totales	595	113 (2)	706

Entre los elementos registrados, se encuentran activos acogidos a la desgravación por inversiones de, 1992, 1993, 1994, 1995 y 1996 en relación con el apoyo fiscal a la inversión, los cuales deberán permanecer en el patrimonio del Grupo durante cinco años, como mínimo.

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:

	<i>Miles de pesetas</i>
Coste	399.429
Amortización acumulada	(12.545)
Regularización Ley 50/77	258.717
Total Actualización	645.601
Trasposos a Reservas	(333.937)
Trasposos a Capital	(273.449)
Otros	(38.215)
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, supuso 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 el ejercicio se ha visto incrementada en 26 millones de pesetas.

Como se indicó anteriormente, el importe de la amortización cargada a resultados del ejercicio de 1997 ascendió a 113 millones de pesetas. Los coeficientes de amortización aplicados son los indicados en la nota 4e).

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 1997, por la venta de inmuebles incluidos en su inmovilizado, han sido los siguientes:

	<i>Millones de pesetas</i>
Importe total de las ventas	126
Valor neto contable de los elementos vendidos	32
Beneficios procedentes de inmuebles	94

Incluidos en la partida de "Terrenos y construcciones", se encuentran inmuebles destinados a arrendamientos por importe de 6.327 millones de pesetas. La situación de dichos inmuebles, al cierre del ejercicio, era la siguiente:

<i>Edificios no comerciales</i>	<i>Número total de fincas</i>	<i>Fincas alquiladas</i>	<i>Pendientes de alquiler</i>
Edificios de viviendas	39	32	7
Plazas de garajes	779	636	143
Plazas de garajes en alquiler por horas (Turismos)	351	-	-

<i>Edificios comerciales</i>	<i>Metros cuadrados totales</i>	<i>Metros cuadrados alquilados</i>	<i>Pendientes de alquiler</i>
Oficinas	42.116,29	19.365,51	22.719,78
Locales	25.576,33	21.404,71	4.717,62
Metros cuadrados totales	67.692,62	40.770,22	27.437,40

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 1997 era el siguiente:

	<i>Millones de pesetas</i>
Instalaciones técnicas y maquinaria	12
Otro inmovilizado	5
Total	17

8. VALORES MOBILIARIOS

El desglose de los valores mobiliarios, de renta variable en su totalidad, con indicación de de las correspondientes provisiones, es el siguiente, en millones de pesetas:

Largo plazo	Empresas asociadas	Otros deudores
Coste	7	10
Provisiones	(7)	
Total	0	10
Corto plazo	Empresas asociadas	Otros deudores
Coste		1
Provisiones		
Total	0	1

Los movimientos registrados durante el ejercicio por los valores mobiliarios a largo plazo y sus correspondientes provisiones fueron los siguientes, en millones de pesetas:

<i>Emisores</i>	<i>Saldo inicial</i>	<i>Entradas o dotaciones</i>	<i>Saldo final</i>
Empresas asociadas	7		7
Otros deudores	0	10	10
Provisiones	(7)	-	(7)
Totales	0	10	10

9. CRÉDITOS NO COMERCIALES

Los créditos no comerciales recogidos en el balance de situación consolidado corresponden en su totalidad a deudores ajenos al Grupo.

El movimiento de los créditos no comerciales a largo plazo, los cuales corresponden en su totalidad a depósitos y fianzas constituidos, durante el ejercicio, ha sido el siguiente, en millones de pesetas:

Saldo inicial	69
Entradas	11
Salidas	(12)
<hr/>	
Saldo final	68

10. EXISTENCIAS

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

<i>Concepto</i>	<i>Millones de pesetas</i>		
	<i>Saldo inicial</i>	<i>Variación</i>	<i>Saldo Final</i>
Edificios adquiridos	19	0	19
Terrenos y solares	1.902	276	2.178
Promociones en curso	319	2.095	2.414
Edificios construidos	939	(658)	281
Mercaderías	0	9	9
Anticipos	0	15	15
<hr/>			
Totales	3.180	1.737	4.916

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

Como se indicó anteriormente, el Grupo ha decidido incorporar los gastos financieros como mayor valor de las existencias de inmuebles en construcción en los términos establecidos en la Norma de Valoración 2ª de las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias. El importe de los intereses capitalizados en el ejercicio 1997 ha ascendido a 17 millones de pesetas, de los cuales 14 millones forman parte del valor de las existencias al cierre del ejercicio.

Por otra parte, el 16 de septiembre de 1997, el Grupo suscribió un contrato de opción de compra sobre diversas fincas. El precio de dicha opera-

ción ascendió a 15 millones de pesetas, las cuales se presentan incluidas en la partida D) II.6. del activo del balance de situación, "Anticipos". La adquisición definitiva de estas fincas se ha materializado en los primeros meses de 1998, ascendiendo el importe total de la misma a 400 millones de pesetas.

Durante 1997, el Grupo ha recibido anticipos a cuenta de ventas futuras por importe de 671 millones de pesetas. El importe total de estas ventas, si las mismas llegan a materializarse de forma definitiva, ascenderá a 1.161 millones de pesetas.

Además, el Grupo ha recibido 17 millones 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 500 millones de pesetas.

Al 31 de diciembre de 1997, 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 44 millones de pesetas.

11. FONDOS PROPIOS

El movimiento ocurrido en las cuentas de capital y reservas durante el ejercicio de 1997 se presenta a continuación:

	<i>Millones de pesetas</i>
- Capital Social:	
Saldo inicial	1.150
Saldo final	1.150
- Reserva de revalorización:	
Saldo inicial	1.384
Saldo final	1.384
- Reservas distribuibles:	
Saldo inicial	1.183
Aplicación Resultados 1996	7
Saldo final	1.190
- Reservas no distribuibles:	
Saldo inicial	945
Aplicación Resultados 1996	62
Saldo final	1.007

- Resultados de ejercicios anteriores:	
Saldo inicial	(860)
Saldo final	(860)
- Reservas generadas en primera diferencia de consolidación:	
Saldo inicial	
Saldo final	122
- Reservas en sociedades consolidadas por integración global:	
Saldo inicial	69
Aumentos	3
Aplicación Resultados 1996	(4)
Eliminaciones por consolidación	(1)
Saldo final	67

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

<i>Sociedad</i>	<i>Millones de pesetas</i>
Parking Insur, S.A.	
Cominsur S.A.	58
Coopinsur S.A.	5
Inversiones Sevillanas, S.A.	3,5
	0,5

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 practicó 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, fue 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, fue contabilizado el importe del gravamen único del 3 por 100 que la Sociedad satisfizo a la Hacienda Pública como consecuencia de la actualización practicada. Los cálculos realizados fueron los siguientes:

<i>Millones de pesetas</i>	
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 1997, 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 21 de junio de 1997, 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 1997, las acciones de la Sociedad dominante en poder de Sociedades del grupo eran las siguientes:

<i>Sociedad</i>	<i>Número de acciones</i>
Parking Insur, S.A.	24.887
Coopinsur, S.A.	2.751
Cominsur, S.A.	4.787
Total	32.425

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

<i>Sociedad</i>	<i>Pesetas</i>
Parking Insur, S.A.	5.351
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:

<i>Sociedad</i>	<i>Millones de pesetas</i>
Parking Insur, S.A.	133
Coopinsur, S.A.	15
Cominsur, S.A.	13

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

12. 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:

<i>Concepto</i>	<i>Miles de pesetas</i>		
	<i>Cominsur, S.A.</i>	<i>Coopinsur, S.A.</i>	<i>Total</i>
Saldo inicial:	151	151	302
Aumentos	104	58	162
Disminuciones	(15)	(10)	(25)
Saldo final:	240	199	439

Los movimientos registrados tienen su origen en la distribución de resultados del ejercicio 1996, en los resultados del ejercicio 1997 y en los asientos propios de la consolidación, fundamentalmente relativos a la eliminación de dividendos.

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

<i>Concepto</i>	<i>Miles de pesetas</i>		
	<i>Cominsur, S.A.</i>	<i>Coopinsur, S.A.</i>	<i>Total</i>
Capital	100	100	200
Reservas	155	168	323
Resultados de ejercicios anteriores	(92)	(113)	(205)
Resultados del ejercicio	77	44	121
Total	240	199	439

13. PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS

Los movimientos registrados por estas partidas a lo largo del ejercicio han sido los siguientes, en millones de pesetas :

<i>Título</i>	<i>Saldo inicial</i>	<i>Dotaciones</i>	<i>Aplicaciones</i>	<i>Saldo final</i>
Provisiones para impuestos	156	46	(123)	79
Otras provisiones	98			98
Totales	254	46	(123)	177

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.

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.

14. DEUDAS NO COMERCIALES

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

<i>Concepto</i>	<i>Corto plazo</i>	<i>Largo plazo</i>	<i>Total</i>
Límite	3.500	5.081	8.581
Dispuesto	1.959	3.472	5.431
Disponibile	1.541	1.609	3.150

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

<i>Año</i>	<i>Millones de pesetas</i>
1999	2.628
2000	823
2001	21
Total	3.472

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

<i>Concepto</i>	<i>Total</i>
Disposiciones	171
Subrogaciones	101
Saldos	70

Las deudas con garantía real existentes al cierre del ejercicio, ascienden, como se ha indicado, a 70 millones 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 1997 han sido los siguientes:

Préstamos hipotecarios	8,1%
Otras deudas	5,6%

Los importes de los gastos financieros devengados durante 1997 por los préstamos hipotecarios, han sido los siguientes:

	<i>Millones de pesetas</i>
Viviendas de protección oficial	8
Otros	4
Total	12

El importe de los gastos financieros devengados durante 1997, y pendientes de pago al 31 de diciembre, asciende a 22 millones de pesetas.

15. SITUACIÓN FISCAL

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

<i>Concepto</i>	<i>Millones de pesetas</i>		
	<i>Aumento</i>	<i>Disminución</i>	<i>Importe</i>
Resultado contable consolidado del ejercicio:			412
Impuesto sobre sociedades:	227		
Resultado contable consolidado antes de impuestos:			639
Diferencias permanentes:			
– De las sociedades individuales	21		
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores:			(13)
Resultado contable ajustado:			647
Diferencias temporales:			
– De las Sociedades individuales:			
• Con origen en el ejercicio	18	(135)	
• Con origen en ejercicio anterior	28		
Base imponible (resultado fiscal)			558

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

<i>Concepto</i>	<i>Millones de pesetas</i>		
	<i>Devengado</i>	<i>A pagar</i>	<i>Diferencias</i>
Cuota sobre el resultado contable ajustado:	227		227
Cuota sobre el resultado fiscal:		195	(195)
Totales	227	195	32

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

<i>Millones de pesetas</i>	
Saldo inicial	(134)
Revertido en el ejercicio	10
Generado en el ejercicio	(41)
<hr/>	
Saldo final	(165)

El Grupo tributa en Régimen de Declaración Consolidada.

De acuerdo a lo establecido por dicho régimen, 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:

<i>Ejercicio</i>	<i>Millones de Ptas.</i>	<i>Plazo</i>
1992	6	1999

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:

<i>Miles de Ptas.</i>	
1994	48
1995	78.794
1996	80.260
<hr/>	
Total	159.102

Al 31 de diciembre de 1997, la Sociedad dominante 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.

16. GARANTÍAS 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, 95 millones de pesetas se encuentran provisionados en el balance de situación adjunto.

El 28 de noviembre de 1996, a la Sociedad dominante le fueron 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.

17. 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 1997, a 78 millones de pesetas, de las cuales 75 millones se encuentran clasificadas a largo plazo y 3 millones a corto plazo.

Por otra parte, las fianzas constituidas por la Sociedad dominante en este tipo de operaciones, todas a largo plazo, ascienden a 66 millones de pesetas.

18. 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 Autó-

noma de Andalucía, con el siguiente detalle:

<i>Actividad</i>	<i>Millones de Ptas.</i>
Ventas	2.036
Arrendamientos	1.105
Prestaciones de servicios	101
Total	3.242

Las ventas de inmuebles 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:

<i>Categoría</i>	<i>Número de empleados</i>
Director General	1
Director Administrativo	1
Aparejadores	4
Jefes de 2ª Administrativos	1
Oficial 1ª Administrativo	3
Encargado general	1
Encargado	1
Auxiliar Administrativo	3
Conserje	1
Vendedores	7
Dependientes	5
Auxiliar Administrativo de Obras	1
Personal de Obras	1
Empleados de Fincas Urbanas	3
Vigilantes	11
Total	44

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

<i>Sociedad</i>	<i>Millones de pesetas</i>	
	<i>Resultados consolidados</i>	<i>Socios externos</i>
Inmobiliaria del Sur, S.A.	410,62	
Parking Insur, S.A.	(3,76)	
Inversiones Sevillanas, S.A.	(6,12)	
Cominsur, S.A.	7,61	0,08
Coopinsur, S.A.	4,31	0,04
Total	412,66	0,12

19. RELACIONES CON EMPRESAS VINCULADAS

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

<i>Empresa</i>	<i>Miles de pesetas</i>
Parking Insur, S.A.	6.249
Coopinsur, S.A.	688
Cominsur, S.A.	1.196
Total	8.133

Las transacciones realizadas entre empresas del grupo, además de las distribuciones de dividendos indicadas anteriormente, han sido las siguientes, para el período 1 de enero de 1997 al 31 de diciembre del mismo año, en millones de pesetas:

	<i>Parking Insur, S.A.</i>	<i>Inversiones Sevillanas, S.A.I.</i>
Alquileres	57	3
Gastos por intereses de préstamos recibidos	2	
Prestaciones de servicios		2

20. 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:

<i>Naturaleza</i>	<i>Millones de pesetas</i>
Dietas	9
Participación estatutaria en resultados	69
Asignaciones periódicas: Presidencia, Dirección General, Asesoría Jurídica y Asesoría Técnica (Arquitectos)	39
Total	117

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

21. ACONTECIMIENTOS POSTERIORES AL CIERRE

A mediados de enero del año en curso, y con efecto desde el 31 de diciembre de 1997, la Junta de Andalucía ha resuelto los contratos de arrendamiento de las oficinas en donde estaban ubicadas algunas de sus Conserjerías, sitas en el Edificio Buenos Aires, de nuestra propiedad.

Como consecuencia de la resolución de estos contratos, el nivel de ocupación de nuestras oficinas en arrendamiento se situó en torno al 54%. No obstante, a la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, dicho nivel de ocupación se sitúa ya en el 58% y existen expectativas fundadas de que puede alcanzar el 77 % durante el primer semestre de 1998.

La Dirección de la Sociedad dominante estima que, dadas estas previsiones, así como el importe presupuestado de ventas de inmuebles para el ejercicio 1998, que asciende a 5.485 millones de pesetas, las cuales se encuentran en gran medida realizadas, los resultados de dicho ejercicio no se verán afectados de forma significativa por estas circunstancias.

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO

Sres. Accionistas:

Como ya es habitual, el Consejo de Administración de INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. ha formulado las cuentas anuales consolidadas del Grupo Inmobiliaria del Sur correspondientes al ejercicio 1997, del cual forma parte con sus Sociedades dependientes PARKING INSUR, S.A., COOPINSUR, S.A., COMINSUR, S.A. e INVERSIONES SEVILLANAS, S.A.

Tanto COOPINSUR, S.A. como COMINSUR, S.A., al igual que en ejercicios anteriores, han permanecido inactivas durante el ejercicio, excepción hecha de las compras y ventas de acciones de Inmobiliaria del Sur, S.A., realizadas dentro de los límites autorizados por la Junta General de Accionistas de esta Sociedad.

En lo que respecta a PARKING INSUR, S.A., durante 1997 ha desarrollado con normalidad su actividad de alquiler de plazas de aparcamiento para automóviles, bien por horas o bien mediante abonos mensuales de distintos tipos. La cifra de negocios se ha situado en 64 millones de pesetas, lo que representa una disminución del 8% respecto del ejercicio anterior. Como consecuencia de este descenso en la cifra de negocios, las pérdidas de explotación han alcanzado los 20 millones de pesetas. No obstante, las operaciones financieras realizadas por esta Sociedad han permitido que el resultado del ejercicio no se vier afectado por estas circunstancias y que el mismo se situara en 2,5 millones de pesetas de beneficios.

Finalmente, hemos de indicar que, durante 1997, Inversiones Sevillanas, S.A. ha puesto en explotación diversos negocios en el Centro Comercial El Mirador de Santa Justa, habiendo alcanzado una cifra de negocios de 22 millones de pesetas. El resultado del ejercicio ha arrojado unas pérdidas de 6 millones de pesetas.

Por su parte, la Sociedad dominante, Inmobiliaria del Sur, S.A., ha experimentado un notable incremento en su nivel de actividad, alcanzando su cifra de negocios los 3.209 millones de pesetas, es decir, un 28% más que en 1996. Además, en 1998 está prevista la terminación de varias promociones de importancia, de las cuales ya se encuentran comprometidas ventas por importe de 1.980 millones de pesetas. En lo que respecta a la actividad de arrendamientos, como se indica en la nota 21 de la memoria consolidada formulada por este Consejo de Administración, se espera que se mantenga estable en el ejercicio 1998, a pesar de la resolución de los contratos de las superficies ocupadas por la Junta de Andalucía en el Edificio Buenos Aires.

Dadas estas circunstancias, el Consejo de Administración de Inmobiliaria del Sur, S.A. considera que la evolución previsible del Grupo es muy favorable.

Por último, en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 49 del Código de Comercio, hemos de informar de que el número y valor nominal de las acciones de Inmobiliaria del Sur, S.A. poseídas por las sociedades dependientes, son los siguientes:

<i>Sociedad</i>	<i>Nº de Acciones</i>	<i>Valor nominal</i>
Parking Insur, S.A.	24.887	24.887.000
Coopinsur, S.A.	2.751	2.751.000
Cominsur, S.A.	4.787	4.787.000

DILIGENCIA: Para hacer constar que las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión Consolidados del ejercicio 1997 que preceden han sido aprobados por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante en su reunión del día 20 de marzo de 1998, firmando a continuación todos los Consejeros:

Fdo: JOSÉ MANUEL PUMAR MARIÑO

Fdo: VÍCTOR M. BEJARANO DELGADO

Fdo: LIBERATO MARIÑO DOMÍNGUEZ

Fdo: JOSÉ MILLÁN DOBLADO

Fdo: ANTONIO ROMÁN GARVEY

Fdo: GONZALO QUEIPO DE LLANO MARTÍ

Fdo: JOSÉ L. COBIÁN OTERO

Fdo: ESTEBAN JIMÉNEZ PLANAS

Fdo: JUAN FERNÁNDEZ CARBONELL

Fdo: CAYETANO BENAVENT BLANQUET

Fdo: ALFONSO GALNARES YSERN

Fdo: JOSÉ FERNÁNDEZ ZAMORANO

Fdo: ENRIQUE BALEN BEJARANO

Fdo: PRUDENCIO PUMAR LÓPEZ

Fdo: PRUDENCIO HOYOS-LIMÓN PUMAR

Fdo: CANDELAS ARRANZ PUMAR

Fdo: IGNACIO YBARRA MENDARO

Fdo: MARÍA ASUNCIÓN PUMAR MARIÑO

3. INFORME DE AUDITORÍA DEL GRUPO

N.º PROTOCOLO 6/98

17 ABRIL 1998

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE
DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
DEL EJERCICIO 1997

GRUPO INMOBILIARIA DEL SUR

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Auditoría realizada por
José MARÍA DEL CID Y CÍA, S.R.C.
Censores Jurados de Cuentas

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES

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

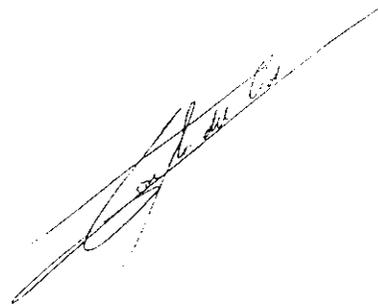
1. Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas del GRUPO INMOBILIARIA DEL SUR (formado por Inmobiliaria del Sur, S.A. y sociedades dependientes) que comprenden el balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 1997, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada y la memoria consolidada correspondientes 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 1997, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 1997. Con fecha 30 de abril de 1997 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 1996 en el que expresamos una opinión favorable. -

3. 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 1997 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, excepto por la incorporación de gastos financieros como mayor valor de los inmuebles en construcción, tal y como se comenta en las notas 3,4 y 10 de la memoria consolidada adjunta, criterio con el que estamos de acuerdo, guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.

El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 1997, 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 1997. Nuestro trabajo como auditores 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 las sociedades que lo componen.

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



Fdo. José María del Cid Fernández-Mensaque
Socio

Sevilla, 17 de abril de 1998