

Nº de Protocolo

6/99

Fecha

9 abril 1999

COMISION NACIONAL  
MERCADO DE VALORE

10 MAYO 1999

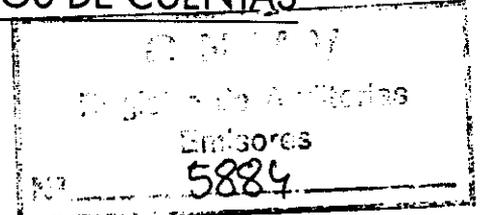
REGISTRO DE ENTRADA

Nº 1999 24074



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

AUDITORES - CENSORES JURADOS DE CUENTAS



INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.



MOORE STEPHENS

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

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



## INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.

### Informe de auditoría independiente de cuentas anuales del ejercicio 1998



Firma Internacional MOORE STEPHENS  
Oficinas en las principales ciudades del mundo

Inscrita con el n.º 34 en el Registro Especial del Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España - Inscrita con el n.º S-0174 en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) - Inscrita en el Registro Mercantil de la provincia de Sevilla, tomo 184, libro 2.º, sección 1-A, folio 173, hoja n.º 7, inscripción 1.º - C.I.F. C-41099102

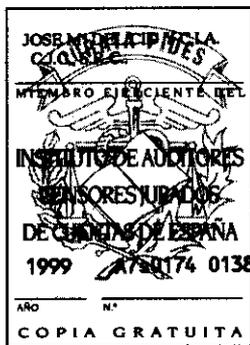
Informe de auditoría independiente de cuentas anuales

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

1. Hemos auditado las cuentas anuales de Inmobiliaria del Sur, S.A., que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 1998, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.
2. De acuerdo con la legislación mercantil, los administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del cuadro de financiación, además de las cifras del ejercicio 1998, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 1998. Con fecha 17 de abril de 1998, emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 1997 en el que expresamos una opinión favorable.
3. En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 1998 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Inmobiliaria del Sur, S.A. al 31 de diciembre de 1998 y de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.

4. El informe de gestión adjunto del ejercicio 1998, contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 1998. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

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



*José María del Cid*  
Ddo. José María del Cid Fernández-Mansaque  
Socio

Sevilla, 9 de abril de 1999

**INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.**

**Cuentas anuales del ejercicio 1998**

---

- Balance de situación

- Cuenta de pérdidas y ganancias

- Memoria

**JOSE MARIA DEL CID Y CIA., S. R. C.**
**INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.**  
**Balance de situación al 31 de diciembre de 1998 y 1997**

ACTIVO	Ejercicio 1998	Ejercicio 1997
<b>B) INMOVILIZADO</b>	<b>6,046,563,084</b>	<b>5,961,618,503</b>
<b>II. INMOVILIZACIONES INMATERIALES</b>	<b>3,110,250</b>	<b>4,147,000</b>
5. Aplicaciones Informáticas	4,147,000	4,147,000
8. Amortizaciones	(1,036,750)	0
<b>III. INMOVILIZACIONES MATERIALES</b>	<b>5,828,866,858</b>	<b>5,777,547,982</b>
2. Inmuebles para arrendamiento	6,450,424,407	6,327,193,611
3. Inmuebles para uso propio	49,398,982	49,269,382
4. Instalaciones técnicas y maquinaria	86,012,275	75,843,046
5. Otras instalaciones, utilaje, medios auxiliares y mobiliario	19,537,136	18,995,698
6. Anticipos e Inmovilizaciones materiales en curso	32,281,754	0
7. Otro Inmovilizado	12,843,620	11,846,117
9. Amortizaciones	(821,631,316)	(705,599,872)
<b>IV. INMOVILIZACIONES FINANCIERAS</b>	<b>156,547,757</b>	<b>133,087,408</b>
1. Participaciones en empresas del grupo	97,050,000	72,050,000
5. Cartera de valores a largo plazo	10,000,000	10,000,000
7. Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	81,523,853	68,117,100
8. Provisiones	(32,026,096)	(17,079,692)
<b>VI. DEUDORES POR OPERACIONES DE TRAFICO A LARGO PLAZO</b>	<b>58,038,219</b>	<b>46,836,113</b>
1. Clientes a largo plazo por ventas y prestaciones de servicios	58,038,219	46,836,113
<b>C GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS</b>	<b>0</b>	<b>3,065,700</b>
<b>D) ACTIVO CIRCULANTE</b>	<b>8,101,795,679</b>	<b>7,073,124,367</b>
<b>II. EXISTENCIAS</b>	<b>4,669,599,845</b>	<b>4,908,584,555</b>
1. Edificios adquiridos	29,676,165	18,591,980
2. Terrenos y solares	1,818,448,141	2,178,486,147
4. Obras en curso	2,548,515,634	2,414,058,580
5. Edificios construidos	292,590,905	281,447,848
6. Anticipos	369,000	15,000,000
<b>III. DEUDORES</b>	<b>2,785,806,159</b>	<b>1,798,848,259</b>
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	2,505,753,803	1,641,982,463
2. Empresas del grupo, deudores	5,681,327	19,416,553
4. Deudores varios	99,963,132	51,436,718
5. Personal	581,000	0
6. Administraciones Públicas	222,694,787	134,612,378
7. Provisiones	(48,867,890)	(48,599,853)
<b>IV. INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES</b>	<b>105,672,609</b>	<b>25,955,273</b>
5. Cartera de valores a corto plazo	1,623,601	1,168,348
7. Depósitos y fianzas constituidos a corto plazo	104,049,008	24,786,925
<b>VI. TESORERIA</b>	<b>462,474,250</b>	<b>321,794,171</b>
<b>VII. AJUSTES POR PERIODIFICACION</b>	<b>58,242,816</b>	<b>17,942,109</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>14,148,358,763</b>	<b>13,037,808,570</b>

**JOSE MARIA DEL CID Y CIA., S. R. C.**
**INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.  
Balance de situación al 31 de diciembre de 1998 y 1997**

PASIVO	Ejercicio 1998	Ejercicio 1997
<b>A) FONDOS PROPIOS</b>	<b>5,254,369,368</b>	<b>4,990,763,831</b>
I. CAPITAL SUSCRITO	1,150,000,000	1,150,000,000
III. RESERVA DE REVALORIZACION	1,383,680,105	1,383,680,105
IV. RESERVAS	2,307,000,884	2,196,746,482
1. Reserva legal	230,000,000	230,000,000
4. Reservas estatutarias	846,469,463	776,808,196
5. Otras reservas	1,230,531,421	1,189,938,286
VI. PERDIDAS Y GANANCIAS	557,438,379	404,087,244
VII. DIVIDENDO A CUENTA ENTREGADO EN EL EJERCICIO	(143,750,000)	(143,750,000)
<b>C) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS</b>	<b>172,102,599</b>	<b>177,321,336</b>
2. Provisiones para Impuestos	124,009,439	79,428,493
3. Otras provisiones	48,093,160	97,892,843
<b>D) ACREEDORES A LARGO PLAZO</b>	<b>2,387,182,324</b>	<b>3,838,568,851</b>
II. DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO	2,102,615,852	3,542,245,415
IV. OTROS ACREEDORES	277,065,472	239,423,436
2. Otras deudas	187,536,802	164,796,476
3. Fianzas y depósitos recibidos a largo plazo	79,929,870	74,626,960
V. DESEMBOLSOS PENDIENTES SOBRE ACCIONES NO EXIGIDOS	7,500,000	7,500,000
3. De otras empresas	7,500,000	7,500,000
VI. ACREEDORES POR OPERACIONES DE TRAFICO A LARGO PLAZO	0	49,400,000
3. Deudas representadas por efectos a pagar	0	49,400,000
<b>E) ACREEDORES A CORTO PLAZO</b>	<b>6,354,704,472</b>	<b>4,031,154,552</b>
II. DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO	4,224,576,243	1,990,584,867
1. Préstamos y otras deudas	4,204,353,629	1,958,652,041
2. Deudas por intereses	20,222,614	21,932,826
III. DEUDAS CON EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS A CORTO PLAZO	28,903,829	37,594,892
1. Deudas con empresas del grupo	28,903,829	37,594,892
IV. ACREEDORES COMERCIALES	1,575,310,640	1,636,591,827
1. Anticipos de clientes	259,905,676	671,119,903
2. Deudas por compras o prestaciones de servicios	544,464,802	335,141,439
3. Deudas representadas por efectos a pagar	770,940,162	630,330,485
V. OTRAS DEUDAS NO COMERCIALES	366,684,761	299,715,320
1. Administraciones Públicas	132,798,142	70,736,755
2. Deudas representadas por efectos a pagar	0	18,399,045
3. Otras deudas	230,591,297	207,458,031
5. Fianzas y depósitos recibidos a corto plazo	3,295,322	3,121,489
VI. PROVISIONES PARA OPERACIONES DE TRAFICO	139,228,999	76,667,646
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>14,148,358,763</b>	<b>13,037,808,570</b>

**JOSE MARIA DEL CID Y CIA., S. R. C.**
**INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.  
Cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 1998 y 1997**

D E B E	Ejercicio 1998	Ejercicio 1997
<b>A) GASTOS</b>		
<b>2. Aprovisionamientos:</b>		
a) Consumo de edificios adquiridos	0	32,803,379
b) Consumo de terrenos y solares	948,886,281	1,946,968,670
c) Obras y servicios realizados por terceros	2,492,929,144	1,067,813,863
d) Consumo de otros aprovisionamientos	0	45,560,552
<b>4. Gastos de personal:</b>		
a) Sueldos, salarios y asimilados	152,333,454	131,306,511
b) Cargas sociales	31,814,669	25,593,980
<b>5. Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado</b>		
	120,113,233	112,525,119
<b>6. Variación de las provisiones de tráfico:</b>		
b) Variación de provisiones y pérdidas de créditos incobrables	268,037	24,626,432
c) Variación de otras provisiones de tráfico	82,581,353	57,257,256
<b>7. Otros gastos de explotación:</b>		
a) Servicios exteriores	409,145,240	352,006,790
b) Tributos	72,885,516	92,299,471
<b>I. BENEFICIOS DE EXPLOTACION</b>	<b>1,229,531,164</b>	<b>881,877,475</b>
<b>8. Gastos financieros y gastos asimilados:</b>		
a) Por deudas con empresas del grupo	1,219,690	1,885,915
c) Por deudas con terceros y gastos asimilados	338,782,196	298,893,834
<b>9. Variación de las provisiones de inversiones financieras</b>		
	1,101,880	0
<b>III. BENEFICIOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>	<b>889,848,992</b>	<b>582,392,415</b>
<b>11. Variación de las provisiones de inmovilizado inmaterial, material y cartera de control</b>		
	13,844,524	9,829,692
<b>14. Gastos extraordinarios</b>	<b>16,093,161</b>	<b>31,457,190</b>
<b>15. Gastos y pérdidas de otros ejercicios</b>	<b>68,583,240</b>	<b>9,712,955</b>
<b>IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS</b>	<b>0</b>	<b>50,891,829</b>
<b>V. BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>866,195,607</b>	<b>633,284,244</b>
<b>16. Impuesto sobre Sociedades</b>	<b>308,757,228</b>	<b>229,197,000</b>
<b>VI. RESULTADO DEL EJERCICIO (BENEFICIOS)</b>	<b>557,438,379</b>	<b>404,087,244</b>

**INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.**  
**Cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 1998 y 1997**

H A B E R	Ejercicio 1998	Ejercicio 1997
<b>B) INGRESOS</b>		
1. Importe neto de la cifra de negocios:		
a) Ventas	4,437,133,648	2,013,762,133
b) Ingresos por arrendamientos	718,416,140	1,091,908,611
c) Prestaciones de servicios	77,085,456	103,224,157
d) Devoluciones sobre ventas	(68,250,000)	0
2. Aumento de existencias de promociones en curso y edificios construidos	145,600,111	1,437,440,679
3. Trabajos efectuados por la empresa para el inmovilizado	131,695,896	0
4. Existencias de promociones en curso y edificios construidos incorporados al inmovilizado	61,289,112	74,791,382
5. Otros ingresos de explotación:		
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	4,975,980	6,841,120
c) Exceso de provisiones de riesgos y gastos	12,521,778	42,651,386
6. Ingresos de participaciones en capitales c) En empresas fuera del grupo	471,252	324,040
8. Otros intereses e ingresos asimilados: c) Otros intereses	950,342	970,649
<b>II. RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS</b>	<b>339,882,172</b>	<b>299,485,060</b>
10. Beneficios en enajenación de inmovilizado inmaterial, material y cartera de control	67,504,785	93,884,432
13. Ingresos extraordinarios	3,281,207	931,726
14. Ingresos y beneficios de otros ejercicios	4,081,548	7,075,508
<b>IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS</b>	<b>23,653,385</b>	<b>0</b>

**INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.**

**Memoria del ejercicio 1998**

**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.

**c) Comparación de la información:**

Con objeto de facilitar la comparación entre los importes correspondientes al ejercicio 1998 y los correspondientes al ejercicio 1997, se ha modificado la estructura del balance de situación del ejercicio 1997, incluyéndose un mayor desglose de determinadas partidas.

En concreto, las partidas que se han visto afectadas han sido las siguientes:

**ACTIVO:**

- B)III.2 Inmuebles para arrendamiento.
- B)III.3 Inmuebles para uso propio.
- B)III.5 Otras instalaciones, utillaje, medios auxiliares y mobiliario.
- B)III.7 Otro inmovilizado.

**PASIVO:**

- D)V.3 De otras empresas.
- E)V.3 Otras deudas

**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:

Base de reparto:	1998	1997
Resultado contable antes de la participación del Consejo de Administración	953	696
Participación estatutaria del Consejo de Administración fiscalmente deducible	87	63
Resultado contable antes de impuestos	866	633
Impuesto sobre Sociedades	309	229
Resultado contable después de impuestos	557	404

Distribución:	1998	1997
A Reserva estatutaria	95	70
A Dividendos	288	288
A complemento de la participación estatutaria del Consejo de Administración	8	6
A Reservas voluntarias	166	40
Total	557	404

El Consejo de Administración, con fecha 28 de diciembre de 1998, tomó el acuerdo de dar un dividendo a cuenta de los resultados de 1998. El importe comprometido por este concepto asciende a 125 pesetas por acción, 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 1998, fue el siguiente:

	Millones de pesetas
Saldo en cuentas de Cesionarios	4
Saldos en cuentas de Arrendatarios	143
Efectos a cobrar	234
Caja	77
Bancos	39
Créditos no dispuestos	3.757
<b>Total</b>	<b>4.254</b>

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.

El porcentaje de amortización aplicado a estos elementos ha sido del 25%.

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:

Elementos	Porcentajes
Inmuebles Arrendamientos	2%
Inmuebles de Uso Propio	2%
Maquinaria	10%
Instalaciones	10-8%
Mobiliario	10%
Equipos Informáticos	15-25%

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 las 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 en curso, en su caso, y de las existencias, 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 reglas 1ª) y 2ª) 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 mayor 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 de 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.

De acuerdo con lo anterior, sólo los intereses implícitos, en su caso, se registran en partidas de gastos a distribuir en varios ejercicios. Los rendimientos que no forman parte del valor de reembolso, es decir, los intereses explícitos, no se incluyen como mayor valor del préstamo recibido y, en consecuencia, dichos intereses son objeto de registro contable cuando se produce el devengo de los mismos.

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 de clientes") 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 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 1997.

El único movimiento registrado en el ejercicio ha sido la dotación de la correspondiente amortización.

**NOTA 6: INMOVILIZACIONES MATERIALES**

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

Partidas	Coste	Amortización	Neto
Inmuebles para arrendamiento	6.450	758	5.692
Inmuebles para uso propio	49	13	36
Instalaciones técnicas y maquinaria	86	29	57
Otras instalaciones, utillaje, medios auxiliares y mobiliario	20	14	6
Anticipos e inmovilizaciones materiales en curso	32	-	32
Otro inmovilizado	13	7	6
<b>Total</b>	<b>6.650</b>	<b>821</b>	<b>5.829</b>

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

Partidas	Saldo inicial	Altas	Trasposos	Bajas	Saldo final
Solares edificados para arrendamiento	1.341	-	31	(5)	1.367
Construcciones para arrendamiento	4.987	115	30	(49)	5.083
Solares edificados para uso propio	1	-	-	-	1
Construcciones para uso propio	48	-	-	-	48
Instalaciones técnicas y maquinaria	76	10	-	-	86
Otras instalaciones, utillaje, medios auxiliares y mobiliario	19	1	-	-	20
Anticipos e inmovilizaciones materiales en curso	-	32	-	-	32
Otro inmovilizado	12	1	-	-	13
<b>TOTALES</b>	<b>6.484</b>	<b>159</b>	<b>61</b>	<b>(54)</b>	<b>6.650</b>

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

Partidas	Saldo inicial	Dotaciones	Bajas	Saldo final
Solares edificados para arrendamiento	0	-	-	0
Construcciones para arrendamiento	653	109	(4)	758
Solares edificados para uso propio	0	-	-	0
Construcciones para uso propio	11	2	-	13
Instalaciones técnicas y maquinaria	24	5	-	29
Otras instalaciones, utillaje, medios auxiliares y mobiliario	12	2	-	14
Anticipos e inmovilizaciones materiales en curso	0	-	-	0
Otro inmovilizado	6	1	-	7
<b>TOTALES</b>	<b>706</b>	<b>119</b>	<b>(4)</b>	<b>821</b>

Entre los elementos registrados, se encuentran activos acogidos a la desgravación por inversiones de 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:

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

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.

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 1999.

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 0,5 millones de pesetas.

Como se indicó anteriormente, el importe de la amortización cargada a resultados del ejercicio ascendió a 119 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:

Conceptos	Millones de pesetas
Importe total de las ventas	94
Valor neto contable de los elementos vendidos	26
Beneficios	68

La situación, al cierre del ejercicio, de los Inmuebles para arrendamiento era la siguiente:

Edificios no comerciales	Nº de fincas	Fincas alquiladas	Pendientes de alquiler
Edificios de viviendas	39	30	9
Plazas de garajes	673	530	143
Plazas de garajes en alquiler por horas (Turismos)	349	-	-

Edificios comerciales	Metros cuadrados totales	Metros cuadrados alquilados	Pendientes de alquiler
Oficinas	42.116,29	27.431,72	14.684,57
Locales	24.670,52	20.557,09	4.113,43
Metros cuadrados totales	66.786,81	47.988,81	18.798,00

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 cierre del ejercicio era el siguiente:

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

**NOTA 7: INVERSIONES FINANCIERAS**

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

Concepto	Saldo inicial	Entradas	Salidas	Saldo final
Participaciones en empresas del grupo	72	25	-	97
Cartera de valores a L/P	10	-	-	10
Depositos y fianzas constituidos a L/P	68	26	(13)	81
Provisiones	(17)	(15)	-	(32)
<b>Total</b>	<b>133</b>	<b>36</b>	<b>(13)</b>	<b>156</b>

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

Concepto	Saldo inicial	Entradas	Salidas	Saldo final
Cartera de valores a C/P	1	0,5	-	1,5
Depositos y fianzas constituidos a C/P	25	100	(21)	104,0
<b>Total</b>	<b>26</b>	<b>100,5</b>	<b>(21)</b>	<b>105,5</b>

El detalle de las participaciones en empresas vinculadas al cierre del ejercicio, es el siguiente, en millones de pesetas:

Empresas	Importes	%
Inversiones Sevillanas, S.A.I.	60	100
Parking Insur, S.A.	10	100
Coopinsur, S.A.	10	99
Cominsur, S.A.	10	99
Ciudad de Sevilla, S.A.	7	24
<b>Total</b>	<b>97</b>	
Provisión Ciudad de Sevilla, S.A.	(7)	
Provisión Inversiones Sevillanas, S.A.I.	(24)	

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.I.**

Domicilio: Avda. de la República Argentina, 19. Sevilla  
 C.I.F.: A41028895  
 Actividad: promoción, construcción, venta y arrendamientos.  
 Capital social: 60.000.000 pesetas.  
 Reservas al 31 de diciembre de 1998: 0 pts.  
 Resultados negativos de ejercicios anteriores: 6.532.216 pesetas.  
 Resultados del ejercicio 1998: 17.142.406 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 1998: 177.233.518 pesetas.  
Resultados negativos de ejercicios anteriores: 4.457.189 pts.  
Resultados del ejercicio 1998: 17.026.174 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 1998: 16.139.300 pts.  
Resultados negativos de ejercicios anteriores: 6.286.228 pts.  
Resultados del ejercicio 1998: 766.591 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 1998: 14.325.164 pts.  
Resultados negativos de ejercicios anteriores: 270.497 pts.  
Resultados del ejercicio 1998: 1.429.508 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 1.998, según Balances de Situación no auditados, los valores teóricos de las participaciones de la Sociedad en estas filiales eran los siguientes:

Empresas	Millones de ptas.
Inversiones Sevillanas, S.A.I.	36
Parking Insur, S.A.	166
Coopinsur, S.A.	20
Cominsur, S.A.	25
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 1998.

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

Empresa	Miles de pesetas
Parking Insur, S.A.	6.221
Coopinsur, S.A.	688
Cominsur, S.A.	1.196
<b>Total</b>	<b>8.105</b>

Las transacciones realizadas (IVA no incluido) con empresas del grupo, además de las distribuciones de dividendos indicadas anteriormente, han sido las siguientes, para el período comprendido entre el 1 de enero de 1998 y el 31 de diciembre del mismo año, en millones de pesetas:

Conceptos	Parking Insur, S.A.	Inversiones Sevillanas, S.A.I.
Alquileres	48	5
Prestaciones de servicios	1	4
Gastos por intereses de préstamos recibidos	1	-
Otros ingresos	3	-

**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 260 millones de pesetas, es el siguiente:

Conceptos	Millones de pesetas
Efectos comerciales a cobrar	90
Efectivo	170
<b>Total</b>	<b>260</b>

El importe de los efectos descontados durante el ejercicio ascendió a 361 millones de pesetas, de los cuales efectos por importe de 109 millones de pesetas se encontraban pendientes de vencimiento al cierre del ejercicio.

**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	11	30
Terrenos y solares	2.178	(360)	1.818
Promociones en curso	2.414	134	2.548
Edificios construidos	281	12	293
<b>Total</b>	<b>4.892</b>	<b>(203)</b>	<b>4.689</b>

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 8, la Sociedad ha recibido anticipos a cuenta de ventas futuras por importe de 260 millones de pesetas. El importe total de estas ventas, si las mismas llegan a materializarse de forma definitiva, ascenderá a 1.786 millones de pesetas.

Al 31 de diciembre de 1998, 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 438 millones de pesetas, aproximadamente.

Por otra parte, durante 1998, la Sociedad ha suscrito diversos contratos de compra de solares sujetos al futuro cumplimiento de determinadas condiciones. El importe total de estas compras ascendería a 2.090 millones de pesetas. En garantía de una de estas operaciones, la Sociedad ha entregado 100 millones de pesetas, importe que figura incluido en el epígrafe D)IV.7 del activo del balance de situación, "Depósitos y fianzas constituidos a corto plazo".

**NOTA 10: FONDOS PROPIOS**

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

Partidas	Saldo inicial	Altas	Bajas	Saldo final
Capital suscrito	1.150	-	-	1.150
Reservas de revalorización	1.383	-	-	1.383
Reserva legal	230	-	-	230
Reservas estatutarias	776	70	-	846
Otras reservas	1.190	40	-	1.230
Perdidas y ganancias	404	558	(404)	558
Dividendo a cuenta entregado en el ejercicio	(143)	(143)	143	(143)
<b>Total Fondos Propios</b>	<b>4.990</b>	<b>525</b>	<b>(261)</b>	<b>5.254</b>

Los movimientos registrados tienen su origen en la distribución de resultados del ejercicio anterior, en la incorporación de los resultados obtenidos en 1998 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 posteriormente que fueron fiscalmente deducibles, atendiendo, respectivamente, al año en que se cerró el balance y a los años en que las amortizaciones se dedujeron.

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

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

El importe de la plusvalía debido a la depreciación monetaria o incremento neto de valor, obtenido por la diferencia entre las cantidades determinadas por la aplicación de las operaciones indicadas con anterioridad y el valor anterior de los elementos patrimoniales afectados, 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:

Conceptos	Millones de pesetas
Valor neto contable actualizado de los elementos afectados	7.704
Valor neto contable de los elementos afectados antes de la actualización	6.278
Plusvalía	1.426
Gravamen único (3 por ciento)	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 1998, 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 27 de junio de 1998, acordó autorizar durante doce meses 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 1998, empresas vinculadas a Inmobiliaria del Sur, S.A., mantenían en su cartera las siguientes acciones:

<b>Empresas</b>	<b>Número de acciones</b>
Parking Insur, S.A.	25.292
Coopinsur, S.A.	2.751
Cominsur, S.A.	4.787
<b>Total</b>	<b>32.830</b>

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

Empresas	Pesetas
Parking Insur, S.A.	5.375
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:

Partidas	Saldo inicial	Aplicaciones	Bajas por excesos	Dotaciones	Saldo final
Provisiones para impuestos	79	(17)	(12)	74	124
Otras provisiones	98	(45)	(21)	16	48
<b>Totales</b>	<b>177</b>	<b>(62)</b>	<b>(33)</b>	<b>90</b>	<b>172</b>

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:

<u>Concepto</u>	<u>1998</u>	<u>1997</u>
Impuesto diferido a largo plazo	197	165
Total	197	165

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:

<b>Concepto</b>	<b>Millones de Pts.</b>
Pólizas de crédito	1.733
Préstamos hipotecarios	369
<b>Total</b>	<b>2.102</b>

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

<b>Concepto</b>	<b>Corto plazo</b>	<b>Largo plazo</b>	<b>Total</b>
Límite	6.106	2.987	9.093
Dispuesto	4.095	1.733	5.828
Disponibile	2.011	1.254	3.265

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

Años	Millones de pesetas
2000	1.245
2001	488
<b>Total</b>	<b>1.733</b>

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

Concepto	Millones de pesetas
Disposiciones	1.527
Subrogaciones	1.158
<b>Saldos</b>	<b>369</b>

Las deudas con garantía real existentes al cierre del ejercicio, ascienden, como se ha indicado, a 369 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 1998 han sido los siguientes:

Préstamos hipotecarios	7,7%
Otras deudas	4,9%

Los importes de los gastos financieros devengados durante 1998 por los préstamos hipotecarios, han sido los siguientes:

Tipos de viviendas	Millones de pesetas
Viviendas de protección oficial	3
Otros	17
<b>Total</b>	<b>20</b>

El importe de los gastos financieros devengados durante 1998, y pendientes de pago al 31 de diciembre, asciende a 20 millones de pesetas.

**NOTA 13: SITUACIÓN FISCAL**

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

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

Conceptos	Aumentos	Disminuciones	Importes
Resultado contable después de impuestos			558
Impuestos sobre Sociedades	308		
Resultado contable antes de impuestos			866
Diferencias permanentes	17	(1)	
Resultado contable ajustado antes de impuestos			882
Bases imponibles de las sociedades dependientes		(62)	
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores de las sociedades dependientes		(2)	
Diferencias temporales:			
* con origen en el ejercicio	8	(105)	
* con origen en ejercicios anteriores	5		
Base imponible (Resultado fiscal)			726

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:

Conceptos	Devengado	A pagar	Diferencias
Cuota sobre el resultado contable ajustado	308		308
Cuota sobre el resultado fiscal		254	(254)
<b>Totales</b>	<b>308</b>	<b>254</b>	<b>54</b>

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 197 millones de pesetas.

Las bases imponibles negativas pendientes de compensar por el Grupo son las siguientes:

Empresa	Millones de pesetas	Fecha límite
Inversiones Sevillanas, S.A.I.	0,04	2000
Coopinsur, S.A.	6,05	1999
Cominsur, S.A.	0,17	1999
<b>Total</b>	<b>6,26</b>	

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:

<u>Miles de Ptas.</u>	
1993	12.117
1994	48
1995	78.794
1996	80.260

En 1997 la Sociedad se acogió a los beneficios fiscales regulados por el artículo 21 del Ley del Impuesto sobre Sociedades, por reinversión de beneficios extraordinarios. Como consecuencia de ello, la cuota devengada por los beneficios procedentes de ventas de inmovilizado (94 millones de pesetas) fue diferida. En 1998 se han realizado las reinversiones correspondientes, imputándose al resultado fiscal de este ejercicio 624 miles de pesetas.

Igualmente, en 1998, la Sociedad se ha acogido a estos beneficios fiscales, por lo que ha diferido la totalidad de los beneficios procedentes de la venta de inmovilizado que, como se indica en la Nota 6, ascendieron a 67 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 1998, 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.

#### **NOTA 14: GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS Y OTROS PASIVOS CONTINGENTES**

La Sociedad, tiene recibidos avales por importe de 860 millones de pesetas, constituidos, en su mayoría, 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, 67 millones de pesetas se encuentran provisionados en el balance de situación adjunto.

Por otra parte, tiene recibidos avales por importe de 659 millones de pesetas en garantía de entrega a sus clientes de las fincas vendidas.

El 28 de noviembre de 1996, a la Sociedad 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 137 millones de pesetas. Dicha cantidad se encuentra provisionada en 45 millones de pesetas 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.

**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 1998, a 83 millones de pesetas, de las cuales 80 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 80 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") y 2.b ("Consumo de terrenos y solares") del debe de la cuenta de pérdidas y ganancias, es el siguiente, en millones de pesetas:

Conceptos	Compras	Variación de existencias	Consumos
Edificios adquiridos	10	(10)	0
Terrenos y solares	589	360	949
<b>Totales</b>	<b>599</b>	<b>350</b>	<b>949</b>

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.

El desglose de la partida 6.b) del debe de la cuenta de pérdidas y ganancias, "Variación de provisiones y pérdidas de créditos incobrables", es el siguiente:

Partida	Millones de pesetas
Dotaciones a las provisiones	3,59
Aplicaciones de provisiones	(3,32)
<b>Variación</b>	<b>0,27</b>

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

La sociedad, durante 1998, 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:

<b>Categoría</b>	<b>Nº de empleados</b>
Director General	1
Director Administrativo	1
Aparejadores	5
Delegado (Marbella)	1
Licenciado (Prácticas)	1
Diplomado (Prácticas)	1
Jefes de 2ª Administrativos	1
Oficial 1ª Administrativo	4
Auxiliar Administrativo	2
Conserje	1
Vendedores	9
Auxiliar Administrativo de Obras	1
Personal de Obras	2
Personal de Fincas Urbanas	2
Vigilantes	3
<b>Total</b>	<b>35</b>

Las partidas 14 y 15 del debe de la cuenta de pérdidas y ganancias, "Gastos extraordinarios" y "Gastos y pérdidas de otros ejercicios", incluyen dotaciones a las provisiones para riesgos y gastos por importe de 64 millones de pesetas.

#### **NOTA 17: ASPECTOS DERIVADOS DEL "EFECTO 2000" Y DE LA INTRODUCCIÓN DEL EURO**

En octubre de 1997, la Sociedad inició un ambicioso proyecto de renovación de los Sistemas de Información de la misma, tanto en sus aspectos hardware como software, e incluso organizativos.

La Dirección de la Sociedad consideró que las instalaciones existentes habían superado su fase de madurez y óptima respuesta a las necesidades de la empresa, a la vez que resultaba prácticamente imposible adaptar con éxito, tanto el hardware como el software, para el correcto cómputo de fechas a partir del año 2000.

Como consecuencia, se diseñó un nuevo Plan de Sistemas a desarrollar durante el año 1998 y que, a la fecha de formulación de estas cuentas anuales, ha sido culminado. Dicho Plan ha contemplado las siguientes líneas de actuación:

- Configuración del hardware.
- Sistemas Operativos y entorno de red.
- Módulos de software estándar.
- Módulos de software "a medida".
- Trabajos de consultoría informática.

Los objetivos fundamentales de este Plan han sido los de contar con un Sistema de Información fiable, flexible, adaptado al "Efecto 2000", "Euro-compatible" y rentable desde el punto de vista de la inversión realizada.

Con el fin de alcanzar los objetivos de competitividad tecnológica y funcional, así como la máxima rentabilidad de la inversión, la solución física elegida responde a una arquitectura en red, compuesta por un potente servidor con procesador de última generación y modernos ordenadores personales como puestos de trabajo integrados en esta red. Esta estructura ofrece una gran flexibilidad y capacidad de adaptación a la evolución de la empresa, al tiempo que configura un soporte altamente eficaz y seguro para el proceso de la información de los distintos departamentos y/o grupos de trabajo implicados en el Sistema de Información. La adaptación al "Efecto 2000" queda solucionada a través de las actualizaciones del firmware (flash-bios, etc...).

En consonancia con la configuración física expuesta y los criterios de construcción de un Sistema Informático altamente fiable que pueda beneficiarse de la más amplia oferta de soluciones y herramientas existentes en el mercado, se ha optado por sistemas operativos y software de red de uso generalizado, cuya adaptación al cálculo de fechas a partir del año 2000 está garantizado por el fabricante.

Como software específico de gestión se ha implantado un sistema de Gestión Integral para Promotoras Inmobiliarias y el motor de base de datos Multibase, productos perfectamente adaptados al cómputo de fechas posteriores al siglo XX.

La adecuación al impacto que supone el nuevo Sistema de Información sobre las tareas habitualmente desarrolladas por el personal de la Sociedad, exigió el desarrollo de diferentes trabajos de consultoría, encaminados al rediseño de procesos y la elaboración y ejecución de diferentes planes de formación progresivos.

Las inversiones acometidas por la Sociedad en los últimos 14 meses, según las diferentes áreas que han conformado su nuevo Sistema de Información, han sido las siguientes:

Área	Millones de pesetas
Hardware	6,84
Sistemas Operativos, entorno de red y comunicaciones	1,17
Software de Gestión	1,76
Consultoría y formación	3,24
Mantenimiento del software	0,32
<b>Total</b>	<b>13,33</b>

**NOTA 18: 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:

Naturaleza	Millones de pesetas
Dietas	12
Participación estatutaria en resultados	95
Asignaciones periódicas: Presidencia y asesorías	14
<b>Total</b>	<b>121</b>

**NOTA 19: CUADRO DE FINANCIACIÓN**

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

APLICACIONES	Ejercicio 1998	Ejercicio 1997
3. Adquisiciones de inmovilizado:		
a) Inmovilizaciones inmateriales		4
b) Inmovilizaciones materiales	221	133
c) Inmovilizaciones financieras:		
c1) Empresas del grupo	25	25
c3) Otras inversiones financieras	13	10
d) Créditos comerciales a largo plazo	11	42
6. Dividendos:		
a) Dividendos a cuenta del ejercicio	144	144
b) Dividendos del ejercicio anterior	144	144
7. Cancelación o traspaso a corto plazo de deudas a largo plazo:		
a) Empréstitos y otros pasivos análogos	1.440	
f) De deudas comerciales	49	143
8. Provisiones para riesgos y gastos	62	80
9. Participación del Consejo de Administración	6	5
<b>TOTAL APLICACIONES</b>	<b>2.115</b>	<b>730</b>
<b>EXCESO DE ORÍGENES SOBRE APLICACIONES (AUMENTO DEL CAPITAL CIRCULANTE)</b>	<b>-</b>	<b>1.211</b>

ORÍGENES	Ejercicio 1998	Ejercicio 1997
1. Recursos procedentes de las operaciones	742	477
4. Deudas a largo plazo:		
d) De otras empresas		1.333
f) Comerciales	5	4
5. Enajenación de inmovilizado:		
b) Inmovilizaciones materiales	94	126
8. Cancelación anticipada o traspaso a corto plazo de inmovilizaciones financieras y de créditos comerciales a largo plazo:		
c) Otras inversiones financieras		1
<b>TOTAL ORÍGENES</b>	<b>841</b>	<b>1.941</b>
<b>EXCESO DE APLICACIONES SOBRE ORÍGENES (DISMINUCIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE)</b>	<b>1.274</b>	<b>-</b>

VARIACIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE	Ejercicio 1998		Ejercicio 1997	
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones
2. Existencias		219	1.729	
3. Deudores	987		612	
4. Acreedores		2.303		1.423
5. Inversiones financieras temporales	80			5
7. Tesorería	141		280	
8. Ajustes por periodificación	40		18	
<b>TOTALES</b>	<b>1.248</b>	<b>2.522</b>	<b>2.639</b>	<b>1.428</b>
<b>VARIACIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE</b>		<b>1.274</b>	<b>1.211</b>	

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

<b>Conceptos</b>	<b>Ejercicio 1998</b>	<b>Ejercicio 1997</b>
Resultado contable	557	404
Dotaciones a la amortización del inmovilizado	120	112
Dotaciones a las provisiones del inmovilizado	15	10
Beneficios obtenidos en la enajenación de inmovilizado	(67)	(94)
Dotaciones a las provisiones para riesgos y gastos	90	46
Excesos de provisiones para riesgos y gastos	(12)	(42)
Gastos derivados de intereses diferidos	3	10
Correcciones de valor del inmovilizado	4	-
Impuesto sobre Sociedades diferido en el ejercicio	36	47
Impuesto sobre Sociedades diferido en ejercicios anteriores y aplicado en el ejercicio	(4)	(16)
<b>RECURSOS PROCEDENTES DE LAS OPERACIONES</b>	<b>742</b>	<b>477</b>

## INFORME DE GESTION DEL EJERCICIO 1998

Sres. Accionistas:

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 su aprobación, la gestión realizada durante el ejercicio de 1998, dando, de esta forma, cumplimiento a lo dispuesto en nuestros Estatutos y la Legislación Mercantil vigente.

El Consejo de Administración, en la reunión celebrada el día 26 de marzo de 1999, 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 cumplimiento a lo que dispone el artículo 177 del texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas.

Este Informe ha sido sometido a revisión por nuestros Auditores Externos, la firma "José M<sup>a</sup> del Cid y Cía., Censores Jurado de Cuentas, S.R.C.", con el fin de comprobar que su contenido está en concordancia con las Cuentas del ejercicio auditadas.

Para el desarrollo de este Informe, se establecen los siguientes apartados:

### SITUACION ECONOMICA GENERAL

En el ejercicio que comentamos ha culminado el proceso de convergencia para el acceso a la moneda única.

Se han alcanzado los criterios de convergencia con los primeros países de la Unión Económica.

Se han alcanzados las siguientes magnitudes económicas:

Déficit público: 1,8 %

Inflación: 1,8 %

Tipos de interés: 3,25 %

Incremento del Producto Interior Bruto: 3,8 %

Paro registrado: 1.785.692 personas

Sólo el paro sigue en cifras preocupantes, a pesar de su mejoría respecto al ejercicio anterior, existiendo fundadas esperanzas en los contratos estables a tiempo parcial.

Como ya indicábamos en el Informe del año pasado, ha tenido muy favorable repercusión en nuestro Sector la bajada de los tipos de interés, que ha permitido acceder a la vivienda propia, a mayor número de personas, y a una vivienda mejor, a otras muchas.

Frente a esta situación favorable, provocada, como se ha dicho, por la bajada de los tipos de interés, se alza como algo muy preocupante, la subida vertiginosa del precio del suelo, del precio de la construcción y, consecuentemente, de los precios de venta de las viviendas.

De seguir esto así, la ventaja de los bajos tipos de interés se verá, ampliamente rebasada, por los elevados precios de las viviendas.

## PROMOCIONES

La política establecida de aumentar nuestra actividad de promoción de viviendas para su venta, se refleja en el número creciente de promociones en curso, que pasamos a detallar.

Se han culminado durante el ejercicio de 1998 las siguientes promociones:

**Edificio Oriente (2ª fase).**- Ha sido un éxito. Se han vendido sus 52 viviendas antes de finalizar su construcción. Se trata de un edificio de gran belleza, elogiado por todos.

**Edificio Menara.**- Ha sido también un éxito. Sus 34 viviendas de lujo se han vendido con gran rapidez, antes también, de terminar su construcción.

**Puerta Castilleja (2ª fase).**- Compuesta de 47 viviendas, que se han vendido todas en el ejercicio de 1998.

**Virgen del Valle.**- Se han vendido, tan pronto fueron puestas en venta, las 16 viviendas que componen este Edificio.

Las nuevas promociones que tenemos en marcha son las siguientes:

**Edificio Siena.**- Se trata de un edificio de tipología Ciudad Jardín, compuesto de 32 viviendas, en su mayor parte ya vendidas. Se encuentra ubicado en la zona de Tabladilla.

**Edificio Adara.**- Es una pequeña promoción de 20 viviendas, vendida también en su mayor parte, situado en la Ronda María Auxiliadora - Los Remedios.

**Edificio Verona.**- Es un edificio en la Carretera de Carmona, formado por 32 viviendas, que hemos comenzado recientemente.

**Los Naranjos de Marbella (2ª fase).**- Está formada por 100 apartamentos en la tipología de Poblado Mediterráneo y 15 casas adosadas. Está teniendo un éxito magnífico habiendo superado ya la venta de 100 unidades.

**Los Naranjos de Marbella (3ª fase).**- Se trata de 70 viviendas en tipología de Pueblo Mediterráneo, que hemos comenzado recientemente, dado el éxito alcanzado en la anterior fase.

**Puerta Castilleja (3ª y 4ª fases).**- Ante el éxito de las anteriores fases, se han abordado estas dos nuevas, con 44 y 37 viviendas adosadas, respectivamente, cuya venta se desarrolla muy favorablemente.

**El Solís (1ª fase).** Esta promoción está situada también en Castilleja de la Cuesta, compuesta de 24 viviendas adosadas, y su venta ha comenzado recientemente.

**Puerta Bahía (2ª fase).**- Está formada por 36 viviendas en altura, acogidas al régimen de V.P.O., que están ya vendidas en casi su totalidad.

**Puerta Bahía (3ª fase).**- Esta promoción, también en Jerez, va iniciarse en breve, bajo la modalidad de vivienda libre y estará formada por 45 unidades en altura.

Para el desarrollo futuro de nuestra actividad de promoción de vivienda para su venta, estamos realizando importantes adquisiciones de suelo y solares, pendientes de gestión urbanística.

La cifra alcanzada en esta actividad, en el ejercicio que comentamos, ha sido de 4.437.133.648 ptas., lo que representa un incremento del 120 % sobre la cifra del año 1997, que fue de 2.013.762.133 ptas..

## **INMUEBLES PARA ARRENDAMIENTO**

Esta actividad, en el ejercicio que comentamos, ha sufrido el impacto de la marcha de la Junta de Andalucía, de nuestro Edificio Buenos Aires, que afectó a 24.021 m2 y a una renta de 480 millones de pesetas aproximadamente.

Hemos desplegado una actividad incansable para realquilar esta superficie dejada libre, habiendo reacondicionado la superficie dejada por la Junta de Andalucía, a fin de poderla ofrecer a otros posibles arrendatarios, en estado de nuevo, con magníficos resultados.

Ello nos permite afirmar que tal impacto está prácticamente superado, pues solo nos queda, a la fecha de elaboración de este informe, unos 10.000 m2 por alquilar, que

corresponden al nº 23 de la Avda. de la República Argentina, cuyas obras de reacondicionamiento estarán terminadas en el próximo mes de abril o mayo.

Seguimos considerando esta actividad como la base de nuestra fortaleza económico - patrimonial.

Como en años anteriores, facilitamos las cifras alcanzadas por esta actividad en los últimos cinco años.

Año	Valor Inmuebles	Rentas
1994	2.656.121.972	855.437.673
1995	4.990.436.898	886.412.781
1996	6.336.476.087	1.080.279.856
1997	6.327.193.611	1.091.908.611
1998	6.450.424.407	718.416.140

### EL MIRADOR DE SANTA JUSTA

Este Centro Comercial y de Ocio se ha visto seriamente afectado por la apertura operada en marzo de 1998 del Centro Nervión Plaza, especialmente en los Cines, ya que frente a nuestras 8 Salas de exhibición de películas, aquel Centro cuenta con 20 Salas.

Hemos elaborado un plan estratégico para reducir al máximo el citado efecto desfavorable.

### SOCIEDADES FILIALES

Han tenido, como en el ejercicio anterior, las siguientes actividades:

Parking Insur, S.A.. La actividad de esta Sociedad ha sido la de explotar los distintos aparcamiento propiedad de nuestra Sociedad, que los tenemos cedidos en arrendamiento.

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

## ANALISIS DEL BALANCE DE SITUACION

Las cifras más significativas son las siguientes:

En el ACTIVO:

El inmovilizado, una vez deducidas las amortizaciones acumuladas, y provisiones, pasa de 5.961.618.503 ptas. en el año 1997, a 6.046.563.084 ptas. en 1998.

Las existencias pasan de 4.908.584.555 ptas. en el año 1997, a 4.689.599.845 ptas. en el año 1998.

Los deudores pasan de 1.798.848.259 ptas. en el ejercicio 1997, a 2.785.806.159 ptas. en el ejercicio de 1998.

En el PASIVO:

Los acreedores a corto plazo pasan de 4.031.154.552 ptas., en el año 1998, a 6.334.704.472 ptas. en el año 1998.

Los acreedores a largo plazo pasan de 3.838.568.851 ptas. en el año 1997, a 2.387.182.324 ptas. en el año 1998.

Los fondos propios, por último, pasan de 4.990.763.831 ptas. en el ejercicio de 1997, a 5.254.369.368 ptas. en el año 1998.

## ANALISIS DE LA CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS

El Resultado del ejercicio de 1998, antes de la participación estatutaria del Consejo de Administración ha sido de 952.815.168 ptas., que supone un aumento del 36,77 %, comparándolo con el del año 1997, que fue de 696.612.668 ptas.

El beneficio después de impuestos, es decir, después de deducir como gasto el Impuesto de Sociedades, ha sido, en el ejercicio de 1998, de 557.438.379 ptas. mientras que en el ejercicio de 1997 fue de 404.087.244 ptas. Este beneficio se ha incrementado, por tanto, en el 37,95 %.

**PROPUESTA DE DISTRIBUCION DE RESULTADOS.**

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

Base de reparto

Resultado contable, antes de la participación del Consejo de Administración .....	952.815.168
Participación estatutaria del Consejo de Administración fiscalmente deducible .....	86.619.561
<hr/>	
Resultado contable antes de impuestos .....	866.195.607
Impuesto de Sociedades.....	308.757.228
<hr/>	
Resultado contable después de impuestos.....	557.438.379

Distribución propuesta

A Reserva estatutaria .....	95.281.517
A dividendos .....	287.500.000
A complemento participación estatutaria del Consejo de Administración .....	8.661.956
A Reservas voluntarias.....	165.994.906
<hr/>	
TOTAL .....	557.438.379

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 la reunión celebrada el 28 de diciembre de 1998 adoptó el acuerdo de dar un dividendo a cuenta del ejercicio de 1998 del 12,5 %, que se distribuyó a partir del 15 de enero de 1999, se abonaría un dividendo complementario de otro 12,5 %, a partir del 15 de julio próximo.

## AUDITORIA DE CUENTAS

Las cuentas del ejercicio 1998 han sido auditadas y este informe revisado, por los Auditores Externos la firma "José M<sup>a</sup> del Cid y Cía, Censores Jurados de Cuentas, S.R.C.", designados por la Junta General de Accionistas celebradas en el mes de junio de 1998, los cuales han emitido su informe favorable, que se encuentra a disposición de los Señores Accionistas.

El Consejo formulará, en la Junta de junio de 1999, propuesta de nombramiento de nuevos Auditores Externos para los ejercicios de 1999, 2000 y 2001,

## EL "EFECTO 2.000" EN LOS SISTEMAS INFORMATICOS DE INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.

Durante los años 1997 y 1998 se ha establecido un Sistema Informático fiable, flexible, competitivo, adaptado al "Efecto 2.000", "Euro-compatible" y rentable desde el punto de vista de la inversión a realizar.

Como software específico de gestión se ha implantado el producto de Gestión Integral para Promotoras Inmobiliarias, "PRINEX", y el motor de base de datos Multibase, productos ambos, perfectamente adaptados al cómputo de fechas posteriores al siglo XX.

La inversión realizada ha sido superior a los trece millones de pesetas.

## AUMENTO DEL CAPITAL SOCIAL, REDENOMINACIÓN DEL NUEVO CAPITAL SOCIAL EN EUROS Y POSIBLE DESDOBLE DE LAS ACCIONES

El Consejo de Administración propone a la Junta General los siguientes acuerdos:

1º).- Aumentar el capital social de Inmobiliaria del Sur, S.A., con cargo a reservas de libre disposición, en 763.439.000 ptas.

El nuevo capital social sería de 1.913.439.000 ptas., dividido en 1.150.000 acciones con un valor nominal, cada una, de 1.663,86 ptas.

2º).- Redenominar el nuevo capital social en euros, al cambio de 166,386 ptas. por euro, con lo que el capital social de Inmobiliaria del Sur, S.A. sería de 11.500.000 euros, formado por 1.150.000 acciones de un valor nominal, cada una, de 10 euros.

3º) .- Autorizar el desdoblar el capital social de Inmobiliaria del Sur, S.A., duplicando el número de títulos y dividiendo por dos el valor nominal de cada uno.

De esta forma, el capital social de Inmobiliaria del Sur, S.A. sería de 11.500.000 euros, dividido en 2.300.000 acciones, de cinco euros, de valor nominal cada una.

### CONSIDERACIONES FINALES:

1ª) Hemos obtenido los mejores resultados de nuestra historia, a pesar de que el ejercicio comenzó con la marcha de la Junta de Andalucía del edificio Buenos Aires, que supuso una disminución de rentas del orden de los 480 millones de ptas. anuales.

Ha sido un esfuerzo titánico, desarrollado por todo nuestro personal, del cual nos sentimos orgullosos.

2ª) Se han cumplido los objetivos marcados para el ejercicio, concretamente, el reocupar las oficinas dejadas por la Junta de Andalucía y el crecer en la actividad de promoción de viviendas para su venta.

3ª) Hemos vuelto a nuestra política de ampliaciones de capital, con cargo a reservas, liberadas para nuestros Accionistas.

Esta política, junto con la redenominación del capital social en euros, nos impulsa a cambiar la política de dividendos. En el futuro el dividendo será un porcentaje sobre los beneficios, en lugar de un porcentaje sobre el nominal de las acciones.

De esta forma, el Accionista obtendrá no solo el dividendo, sino también un complemento de ingresos, si opta por ceder derechos de suscripción de las nuevas acciones.

El presente informe refleja la gestión del Consejo de Administración durante el ejercicio de 1998, que sometemos a la consideración y, en su caso, a la aprobación de la Junta General de Accionistas.

Sevilla, 26 de marzo de 1999.

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que las Cuentas anuales y el Informe de Gestión del ejercicio 1998 que preceden, compuestas por 50 páginas (incluida ésta), han sido aprobados por el Consejo de Administración de la Sociedad en su reunión del día 26 de marzo de 1999, firmando a continuación todos los Consejeros:

**Fdo: JOSE M. PUMAR MARIÑO**

**Fdo: VICTOR M. BEJARANO  
DELGADO**

**Fdo: LIBERATO MARIÑO DOMINGUEZ**

**Fdo: ANTONIO ROMAN GARVEY**

**Fdo: GONZALO QUEIPO DE LLANO  
MARTI**

**Fdo: IGNACIO YBARRA MENDARO**

**Fdo: JOSE LUIS COBIAN OTERO**

**Fdo: ESTEBAN JIMENZ PLANAS**

**Fdo: JUAN FERNANDEZ CARBONELL**

**Fdo: CAYETANO BENAVENT  
BLANQUET**

**Fdo: ALFONSO GALNARES YSERN**

**Fdo: M<sup>a</sup> ASUNCION PUMAR  
MARIÑO**

**Fdo: ENRIQUE BALEN BEJARANO**

**Fdo: JOSE FDEZ. ZAMORANO**

**Fdo: PRUDENCIO HOYOS-LIMON  
PUMAR**

**Fdo: CANDELA ARRANZ PUMAR**

**Fdo: PRUDENCIO PUMAR LOPEZ**



Nº de Protocolo

7/99

Fecha

9 abril 1999

Registro de Emisores  
Nº 5884

COMISION NACIONAL  
MERCADO DE VALORES  
10 MAYO 1999  
REGISTRO DE ENTRADA  
Nº 1999 ..... 24074



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

GRUPO INMOBILIARIA DEL SUR

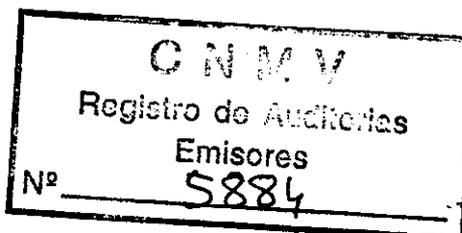


MOORE STEPHENS

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

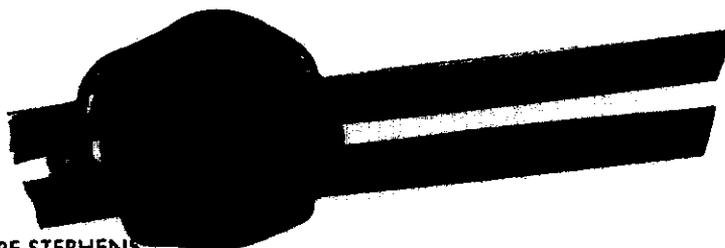
AUDITORES-CONSULTORES

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



GRUPO INMOBILIARIA DEL SUR

Informe de auditoría independiente de cuentas anuales  
consolidadas del ejercicio 1998



MS

Firma Internacional MOORE STEPHENS  
Oficinas en las principales ciudades del mundo

Inscrita con el n.º 34 en el Registro Especial del Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España - Inscrita con el n.º S-0174 en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) - Inscrita en el Registro Mercantil de la provincia de Sevilla, tomo 184, libro 2.º, sección 1-A, folio 173, hoja n.º 7, inscripción 1.ª - C.I.F. C-41059102

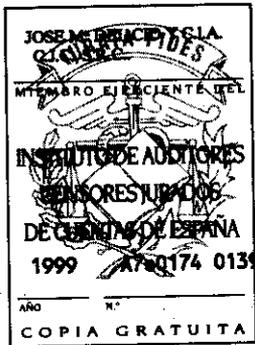
**INFORME DE AUDITORIA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUELES  
CONSOLIDADAS**

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

1. Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas del GRUPO INMOBILIARIA DEL SUR (formado por Inmobiliaria del Sur, S.A. y sociedades dependientes) que comprenden el balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 1998, 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 1998, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 1998. Con fecha 17 de abril de 1998 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 1997 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 1998 y de los resultados de sus operaciones durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha, y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.

4. El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 1998 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 1998. 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.



*J. del Cid*  
~~Jose Maria del Cid~~  
Fdo. José María del Cid Fernández-Mensaque

Sevilla, 9 de abril de 1999

GRUPO INMOBILIARIA DEL SUR

Cuentas anuales consolidadas del ejercicio 1998

---

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

GRUPO INMOBILIARIA DEL SUR

Balance de situación consolidado a 31 de diciembre de 1998 y 1997

ACTIVO	Ejercicio 1998	Ejercicio 1997
<b>B) INMOVILIZADO</b>	<b>6,171,913,522</b>	<b>6,096,014,185</b>
I. Gastos de establecimiento	1,533,721	1,655,314
II. Inmovilizaciones Inmateriales:	5,960,658	7,722,114
1. Bienes y derechos inmateriales	7,923,188	7,923,188
2. Provisiones y amortizaciones	(1,962,530)	(201,074)
III. Inmovilizaciones materiales:	5,832,458,161	5,780,956,654
1. Terrenos y construcciones	6,499,823,389	6,376,462,993
2. Instalaciones técnicas y maquinaria	86,114,672	75,843,046
3. Otro Inmovilizado	36,954,691	34,917,350
4. Anticipos e Inmovilizaciones materiales en curso	32,281,754	0
5. Amortizaciones	(822,716,345)	(706,266,735)
IV. Inmovilizaciones financieras:	90,490,239	78,185,366
2. Participaciones en empresas asociadas	7,250,000	7,250,000
3. Cartera de valores a largo plazo	10,000,000	10,000,000
4. Otros créditos	81,592,119	68,185,366
6. Provisiones	(8,351,880)	(7,250,000)
V. Acciones de la sociedad dominante	183,432,524	180,658,624
VI. Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo	58,038,219	46,836,113
<b>D) GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS</b>	<b>42,744</b>	<b>3,159,078</b>
<b>E) ACTIVO CIRCULANTE</b>	<b>8,138,892,146</b>	<b>7,103,407,083</b>
II. Existencias	4,697,646,355	4,917,538,807
III. Deudores:	2,784,821,123	1,790,451,073
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	2,506,792,569	1,649,764,937
3. Otros deudores	331,404,750	191,683,559
6. Provisiones	(53,376,196)	(50,997,423)
IV. Inversiones financieras temporales:	105,797,992	25,915,627
1. Cartera de valores a corto plazo	1,623,601	1,168,348
3. Otros créditos	104,174,391	24,747,279
VI. Tesorería	492,310,617	351,450,080
VII. Ajustes por periodificación	58,316,059	18,051,496
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>14,310,848,412</b>	<b>13,202,580,346</b>

GRUPO INMOBILIARIA DEL SUR

Balance de situación consolidado a 31 de diciembre de 1998 y 1997

PASIVO	Ejercicio 1998	Ejercicio 1997
<b>A) FONDOS PROPIOS</b>	<b>5,440,065,668</b>	<b>5,191,252,523</b>
I. Capital suscrito	1,150,000,000	1,150,000,000
III. Reserva de revalorización	1,383,680,105	1,383,680,105
IV. Otras reservas de la sociedad dominante:	2,434,863,694	2,318,077,076
1. Reservas distribuibles	1,237,063,637	1,189,938,286
2. Reservas no distribuibles	1,076,469,463	1,006,808,196
2. Resultados de ejercicios anteriores	(860,019)	(860,019)
4. Reservas generadas en primera diferencia de consolidación	122,190,613	122,190,613
V. Reservas en sociedades consolidadas por integración global	76,669,339	66,540,465
VIII. Pérdidas y ganancias atribuibles a la sociedad dominante (beneficio):	534,488,780	412,861,175
1. Pérdidas y ganancias consolidadas	534,501,898	412,781,649
2. Pérdidas y ganancias atribuidas a socios externos	(3,118)	(120,474)
IX. Dividendo a cuenta entregado en el ejercicio	(139,646,250)	(139,706,298)
<b>B) SOCIOS EXTERNOS</b>	<b>461,037</b>	<b>439,078</b>
<b>E) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS</b>	<b>172,102,599</b>	<b>177,321,336</b>
<b>F) ACREEDORES A LARGO PLAZO</b>	<b>2,387,394,049</b>	<b>3,839,156,976</b>
II. Deudas con entidades de crédito	2,102,827,577	3,542,833,540
IV. Otros acreedores	277,066,472	239,423,436
V. Desembolsos pendientes sobre acciones no exigidos	7,500,000	7,500,000
VI. Acreedores por operaciones de tráfico a largo plazo	0	49,400,000
<b>G) ACREEDORES A CORTO PLAZO</b>	<b>6,310,825,059</b>	<b>3,994,410,433</b>
II. Deudas con entidades de crédito	4,224,858,543	1,980,773,067
IV. Acreedores comerciales	1,580,353,186	1,641,499,555
V. Otras deudas no comerciales	364,949,272	294,350,605
VI. Provisiones para operaciones de tráfico	139,228,999	76,667,646
VII. Ajustes por periodificación	1,435,059	1,119,560
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>14,310,848,412</b>	<b>13,202,580,346</b>

GRUPO INMOBILIARIA DEL SUR

Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 1998 y 1997

DEBE	Ejercicio 1998	Ejercicio 1997
2. Consumos y otros gastos externos	3,467,595,217	3,104,933,997
3. Gastos de personal:		
a) Sueldos, salarios y asimilados	183,796,432	157,352,622
b) Cargas sociales	41,004,222	33,367,338
4. Dotaciones para amortizaciones de Inmovilizado	121,862,349	113,584,732
5. Variación de provisiones de tráfico	64,993,444	80,682,768
6. Otros gastos de explotación	500,160,937	462,728,021
I. BENEFICIOS DE EXPLOTACION	1,165,567,147	851,699,767
7. Gastos financieros	338,849,408	299,112,107
9. Variación de provisiones de Inversiones financieras	1,101,880	0
III. BENEFICIOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	827,154,563	554,246,236
19. Gastos y pérdidas extraordinarias	81,606,026	41,256,437
IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS	0	85,047,803
V. BENEFICIO CONSOLIDADO ANTES DE IMPUESTOS	820,850,999	639,293,839
20. Impuesto sobre beneficios	286,349,101	228,512,190
VI. RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (BENEFICIO)	534,501,898	412,781,649
21. Resultado atribuido a socios externos	3,118	120,474
VII. RESULTADO DEL EJERCICIO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE (BENEFICIO)	534,498,780	412,661,175

**GRUPO INMOBILIARIA DEL SUR**

**Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 1998 y 1997**

HABER	Ejercicio 1998	Ejercicio 1997
1. Importe neto de la cifra de negocios	5,188,680,166	3,242,581,233
2. Aumento de existencias de promociones en curso y edificios construidos	145,600,111	1,437,440,679
3. Trabajos efectuados por el grupo para su inmovilizado	131,695,896	0
4. Otros ingresos de explotación	17,714,463	49,535,951
5. Existencias incorporadas al inmovilizado	61,289,112	74,791,382
6. Ingresos por participaciones en capital	533,608	324,040
7. Otros ingresos financieros	1,005,096	1,334,536
<b>II. RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS</b>	<b>338,412,584</b>	<b>297,453,531</b>
12. Beneficios procedentes del inmovilizado	67,504,785	98,981,817
15. Beneficios por operaciones con acciones de la sociedad dominante y con pasivos financieros del grupo	0	24,254,840
17. Ingresos o beneficios extraordinarios	7,797,677	8,065,883
<b>IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS</b>	<b>6,303,564</b>	<b>0</b>

MEMORIA CONSOLIDADA

**1. SOCIEDADES DEPENDIENTES**

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

Sociedad	Miles de pesetas		
	Capital	Participación Importe	%
Parking Insur, S.A.	10.000	10.000	100 %
Inversiones Sevillanas, S.A.	60.000	60.000	100 %
Coopinsur, S.A.	10.000	9.900	99 %
Cominsur, S.A.	10.000	9.900	99 %
Total	90.000	89.800	

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 1998: 177.233.518 pts.  
 Resultados negativos de ejercicios anteriores: 4.457.189 pts.  
 Resultados del ejercicio 1998: 17.026.174 pts. de pérdidas.

**- Inversiones Sevillanas, S.A.**

Domicilio: Avda. de la República Argentina, 19. Sevilla.  
 C.I.F.: A41028895  
 Actividad: promoción, construcción, venta y arrendamientos.  
 Capital social: 60.000.000 pts.  
 Reservas al 31 de diciembre de 1998: 0 pts.  
 Resultados negativos de ejercicios anteriores: 6.532.216 pts.  
 Resultados del ejercicio 1998: 17.142.406 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 1998: 16.139.300 pts.  
Resultados negativos de ejercicios anteriores: 6.286.228 pts.  
Resultados del ejercicio 1998: 766.591 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 1998: 14.325.164 pts.  
Resultados negativos de ejercicios anteriores: 270.497 pts.  
Resultados del ejercicio 1998: 1.429.508 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 1998, es Ciudad de Sevilla, S.A., de cuyo capital social Inmobiliaria del Sur, S.A. posee el 24%, a través de una participación de 7.250 miles de pesetas. No se posee más información de esta Sociedad.

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

### 3. BASES DE PRESENTACION DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

#### **a) Imagen fiel:**

Las cuentas anuales consolidadas adjuntas se han preparado a partir de los registros contables 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 patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del Grupo. La consolidación se ha realizado por el método de integración global.

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

#### **b) Principios contables:**

La Sociedad dominante elabora su contabilidad de acuerdo con 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.

#### **c) Comparación de la información:**

Con objeto de facilitar la comparación entre los importes correspondientes al ejercicio 1998 y los correspondientes al ejercicio 1997, se ha modificado la estructura del balance de situación del ejercicio 1997. Como consecuencia de esto se ha creado en el pasivo del balance de situación el epígrafe F) V. "Desembolsos pendientes sobre acciones no exigidos", cuyo saldo figuraba en el epígrafe G) V. "Otras deudas no comerciales".

#### 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 les 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 5ª 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 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:

<u>Elemento</u>	<u>Porcentajes</u>
Inmuebles Arrendamiento.....	2%
Inmuebles Uso Propio.....	2%
Maquinaria.....	10%
Instalaciones.....	10-8%
Mobiliario.....	10%
Equipos informáticos.....	15-25%

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

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

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

1\*) 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\*) 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\*) 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 valorados 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 1998.

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.

De acuerdo con lo anterior, solo los intereses implícitos, en su caso, se registran en partidas de gastos a distribuir en varios ejercicios. Los rendimientos que no forman parte del valor de reembolso, es decir, los intereses explícitos, no se incluyen como mayor valor del préstamo recibido y, en consecuencia, dichos intereses son objeto de registro contable cuando se produce el devengo de los mismos.

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 h) 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:

	<u>Miles de pesetas</u>
Saldo inicial	1.655
Adiciones	380
Amortización	(501)
Saldo final	1.534

**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:

Partidas	Saldo inicial	Entradas o dotaciones	Saldo final
Bienes y derechos inmateriales	8	0	8
Provisiones y amortizaciones	0	2	2
Totales	8	(2)	6

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

Tipo de bien: Maquinaria de mantenimiento.  
 Coste en origen, excluida la opción de compra: 739.775 pesetas.  
 Duración del contrato: 3 años.  
 Tiempo transcurrido: 1,3 años.  
 Cuotas satisfechas en el ejercicio: 282.300 pesetas.  
 Cuotas pendientes: 446.975 pesetas.  
 Opción de compra: 23.525 pesetas.

**7. INMOVILIZADO MATERIAL**

Al 31 de diciembre de 1998, la composición del inmovilizado material era la siguiente:

Concepto	Millones de pesetas		
	Coste	Amortización	Neto
Terrenos y construcciones.....	6.498	771	5.727
Instalaciones técnicas y maquinaria	86	28	58
Otro inmovilizado.....	37	23	14
Anticipos e inmovilizaciones materiales en curso.....	32	-	32
Total.....	6.653	822	5.831

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

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

Partidas	Millones de pesetas				Saldo final
	Saldo inicial	Altas	Traspasos	Bajas	
Terrenos y construcciones:					
Solares.....	1.341		31	(5)	1.367
Construcciones	5.035	115	30	(49)	5.131
Instalaciones y maquinaria.....	76	10			86
Otro inmovilizado..	35	2			37
Anticipos e inmovilizaciones materiales en curso .....	-	32	-	-	32
Totales.....	6.487	159	61	(54)	6.653

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

Partidas	Millones de pesetas			Saldo final
	Saldo inicial	Dotaciones	Bajas	
Terrenos y construcciones:				
Solares.....				
Construcciones.....	664	111	(4)	771
Instalaciones técnicas y maquinaria.....	23	5		28
Otro inmovilizado.....	19	4		23
Totales.....	706	120	(2)	822

Entre los elementos registrados, se encuentran activos acogidos a la desgravación por inversiones de 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:

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

En lo que respecta a la actualización de valores llevada a cabo en 1996 por la Sociedad dominante, como se ha expuesto con anterioridad, 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 se ha visto incrementada en 26 millones de pesetas.

Como se indicó anteriormente, el importe de la amortización cargada a resultados del ejercicio de 1998 ascendió a 121 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 "Trasposos" 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 1998, por la venta de inmuebles incluidos en su inmovilizado, han sido los siguientes:

	<u>Millones de pesetas</u>
Importe total de las ventas.....	94
Valor neto contable de los elementos vendidos....	26
Beneficios procedentes de inmuebles.....	68

Incluidos en la partida de "Terrenos y construcciones", se encuentran inmuebles destinados a arrendamientos por importe de 6.450 millones de pesetas. La situación de dichos inmuebles, al cierre del ejercicio, era la siguiente:

<u>Edificios no comerciales</u>	Número total de fincas	Fincas alquiladas	Pendientes de alquiler
Edificios de viviendas.....	39	30	9
Plazas de garajes.....	673	530	143
Plazas de garajes en alquiler por horas (Turismos).....	349	--	--

<u>Edificios comerciales</u>	Metros cuadrados totales	Metros cuadrados alquilados	Pendientes de alquiler
Oficinas.....	42.116,29	27.431,72	14.684,57
Locales.....	24.670,52	20.557,09	4.113,43
Metros cuadrados totales..	66.786,81	47.988,81	18.798,00

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 1998 era el siguiente:

	Millones de pesetas
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 las correspondientes provisiones, es el siguiente, en millones de pesetas:

<u>Largo plazo</u>	Empresas asociadas	Otros deudores
Coste	7	10
Provisiones	(7)	(1)
Total	0	9

Corto plazo	Empresas asociadas	Otros deudores
Coste	-	1,5
Provisiones	-	-
Total	0	1,5

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

Emisores	Saldo inicial	Entradas o dotaciones	Saldo final
Empresas asociadas	7	-	7
Otros deudores	10	-	10
Provisiones	(7)	(1)	(8)
Totales	10	(1)	9

### 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.....	68
Entradas.....	26
Salidas.....	(13)
Saldo final.....	81

### 10. EXISTENCIAS

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

Concepto	Millones de pesetas		
	Saldo inicial	Variación	Saldo final
Edificios adquiridos...	19	11	30
Terrenos y solares.....	2.178	(360)	1.818
Promociones en curso...	2.414	134	2.548
Edificios construidos..	281	12	293
Mercaderías.....	9	(1)	8
Anticipos.....	15	(14,5)	0,5
Totales.....	4.916	(218,5)	4.697,5

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

Durante 1998, el Grupo ha recibido anticipos a cuenta de ventas futuras por importe de 260 millones de pesetas. El importe total de estas ventas, si las mismas llegan a materializarse de forma definitiva, ascenderá a 1.786 millones de pesetas.

Al 31 de diciembre de 1998, 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 438 millones de pesetas.

Por otra parte, durante 1998, el Grupo ha suscrito diversos contratos de compra de solares sujetos al futuro cumplimiento de determinadas condiciones. El importe total de estas compras ascendería a 2.090 millones de pesetas. En garantía de una de esas operaciones, el Grupo ha entregado 100 millones de pesetas, importe que figura incluido en el epígrafe E) IV 3. del activo del balance de situación, "Otros créditos".

#### 11 FONDOS PROPIOS

El movimiento ocurrido en las cuentas de capital y reservas durante el ejercicio de 1998 se presenta a continuación:

	<u>Millones de pesetas</u>
- 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	1.190
Aplicación Resultados 1997	47
Saldo final	1.237
- Reservas no distribuibles:	
Saldo inicial	1.007
Aplicación Resultados 1997	69
Saldo final	1.076

Millones de pesetas

- Resultados de ejercicios anteriores:

Saldo inicial	(860)
Saldo final	(860)

- Reservas generadas en primera diferencia de consolidación:

Saldo inicial	122
Saldo final	122

- Reservas en sociedades consolidadas por integración global:

Saldo inicial	67
Aplicación Resultados 1997	10
Saldo final	77

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

<u>Sociedad</u>	<u>Millones de pesetas</u>
Parking Insur, S.A.	60
Cominsur S.A.	14
Coopinsur S.A.	8,5
Inversiones Sevillanas, S.A.	(5,5)

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.

Millones de pesetas

- Resultados de ejercicios anteriores:

Saldo inicial	(860)
Saldo final	(860)

- Reservas generadas en primera diferencia de consolidación:

Saldo inicial	122
Saldo final	122

- Reservas en sociedades consolidadas por integración global:

Saldo inicial	67
Aplicación Resultados 1997	10
Saldo final	77

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

<u>Sociedad</u>	<u>Millones de pesetas</u>
Parking Insur, S.A.	60
Cominsur S.A.	14
Coopinsur S.A.	8,5
Inversiones Sevillanas, S.A.	(5,5)

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:

Millones de pesetas

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	1.384

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 1998, 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 27 de junio de 1998, acordó autorizar durante doce meses 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 1998, las acciones de la Sociedad dominante en poder de Sociedades del grupo eran las siguientes:

<u>Sociedad</u>	<u>Número de acciones</u>
Parking Insur, S.A....	25.292
Coopinsur, S.A.....	2.751
Cominsur, S.A.....	4.787
	-----
Total.....	32.830

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

<u>Sociedad</u>	<u>Pesetas</u>
Parking Insur, S.A....	5.375
Coopinsur, S.A.....	10.269
Cominsur, S.A.....	7.144

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

<u>Sociedad</u>	<u>Millones de pesetas</u>
Parking Insur, S.A....	136
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:

<u>Concepto</u>	<u>Miles de pesetas</u>		
	<u>Cominsur, S.A.</u>	<u>Coopinsur, S.A.</u>	<u>Total</u>
Saldo inicial:	241	199	440
Aumentos	103	58	161
Disminuciones	(89)	(51)	(140)
Saldo final:	255	206	461

Los movimientos registrados tienen su origen en la distribución de resultados del ejercicio 1997, en los resultados del ejercicio 1998 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:

<u>Concepto</u>	<u>Miles de pesetas</u>		
	<u>Cominsur, S.A.</u>	<u>Coopinsur, S.A.</u>	<u>Total</u>
Capital	100	100	200
Reservas	155	168	323
Resultados de ejercicios anteriores	(2)	(63)	(65)
Resultados del ejercicio	2	1	3
Total	255	206	461

**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:

Título	Saldo inicial	Dota- ciones	Aplica- ciones	Bajas por excesos	Saldo final
Provisiones para impuestos.....	79	74	(17)	(12)	124
Otras provisiones....	98	16	(45)	(21)	48
Totales.....	177	90	(62)	(33)	172

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:

Concepto	Corto plazo	Largo plazo	Total
Límite.....	6.106	2.987	9.093
Dispuesto.....	4.095	1.733	5.828
Disponibile.....	2.011	1.254	3.265

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

Año	Millones de pts.
2000	1.245
2001	488
Total.....	1.733

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

<u>Concepto</u>	<u>Total</u>
Disposiciones.....	1.527
Subrogaciones.....	1.158
Saldos.....	<u>369</u>

Las deudas con garantía real existentes al cierre del ejercicio, ascienden, como se ha indicado, a 369 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 1998 han sido los siguientes:

Préstamos hipotecarios.....	7,7%
Otras deudas.....	4,9%

Los importes de los gastos financieros devengados durante 1998 por los préstamos hipotecarios, han sido los siguientes:

	<u>Millones de pesetas</u>
Viviendas de protección oficial.....	3
Otros.....	17
Total.....	<u>20</u>

El importe de los gastos financieros devengados durante 1998, y pendientes de pago al 31 de diciembre, asciende a 20 millones de pesetas.

El grupo tiene efectos descontados y pendientes de vencimiento, al cierre del ejercicio, por importe de 109 millones de pesetas.

**15. SITUACION FISCAL**

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

<u>Concepto</u>	<u>Millones de pesetas</u>		
	<u>Aumento</u>	<u>Disminución</u>	<u>Importe</u>
Resultado contable consolidado del ejercicio:			535
Impuesto sobre sociedades:	286		
Resultado contable consolidado antes de impuestos:			821
Diferencias permanentes:			
- De las sociedades individuales		(1)	
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores:			(2)
Resultado contable ajustado:			818
Diferencias temporales:			
- De las Sociedades individuales:			
. Con origen en el ejercicio	8	(105)	
. Con origen en ejercicio anterior	5		
Base imponible (resultado fiscal)			726

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

<u>Concepto</u>	<u>Millones de pesetas</u>		
	<u>Devengado</u>	<u>A pagar</u>	<u>Diferencias</u>
Cuota sobre el resultado contable ajustado:	286		286
Cuota sobre el resultado fiscal:		254	(254)
Totales	286	254	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:

	<u>Millones de pesetas</u>
Saldo inicial.....	(165)
Revertido en el ejercicio....	5
Generado en el ejercicio.....	(37)
	-----
Saldo final.....	(197)

El Grupo tributa en Régimen de Declaración Consolidada.

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

<u>Ejercicio</u>	<u>Millones de Ptas.</u>	<u>Plazo</u>
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:

	<u>Miles de Ptas.</u>
1993.....	12.117
1994.....	48
1995.....	78.794
1996.....	<u>80.260</u>
Total.....	171.219

En 1997 el Grupo se acogió a los beneficios fiscales regulados por el artículo 21 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, por reinversión de beneficios extraordinarios. Como consecuencia de ello, la cuota devengada por los beneficios procedentes de ventas de inmovilizado (94 millones de pesetas) fue diferida. En 1998 se han realizado las reinversiones correspondientes, imputándose al resultado fiscal de este ejercicio 624 miles de pesetas.

Igualmente en 1998, el Grupo se ha acogido a estos beneficios fiscales, por lo que ha diferido la totalidad de los beneficios procedentes de la venta de inmovilizado, que como se indica en la Nota 7, ascendieron a 67 millones de pesetas, corregidos por el importe de la depreciación monetaria. El Grupo cuenta con un plazo de tres años para realizar la reinversión correspondiente.

Al 31 de diciembre de 1998, 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 les son aplicables desde el 1 de enero de 1992. En opinión de la Dirección del Grupo, no es probable que, ante una eventual inspección, se pusieran de manifiesto pasivos adicionales significativos.

#### 16. GARANTIAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS Y OTROS PASIVOS CONTINGENTES

El Grupo tiene recibidos avales por un importe de 860 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, 67 millones de pesetas se encuentran provisionados en el balance de situación adjunto.

Por otra parte, tiene recibidos avales por importe de 659 millones de pesetas en garantía de entrega a sus clientes de las fincas vendidas.

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 137 millones de pesetas. Dicha cantidad se encuentra provisionada en 45 millones de pesetas 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.

#### 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 1998, a 83 millones de pesetas, de las cuales 80 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 80 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 Autónoma de Andalucía, con el siguiente detalle:

<u>Actividad</u>	<u>Millones de Pesetas</u>
Ventas	4.405
Arrendamientos	711
Prestaciones de servicios	72
<b>Total</b>	<b>5.188</b>

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:

<u>Categoría</u>	<u>Número de empleados</u>
Director General.....	1
Director Administrativo.....	1
Aparejadores.....	5
Delegado (Marbella).....	1
Licenciado (Prácticas).....	1
Diplomado (Prácticas).....	1
Jefes de 2ª Administrativos.....	1
Oficial 1ª Administrativo.....	4
Taquilleros.....	8
Encargado Parking.....	1
Auxiliar Administrativo.....	2
Conserje.....	1
Vendedores.....	9
Dependientes.....	9
Auxiliar Administrativo de Obras..	1
Personal de Obras.....	2
Empleados de Fincas Urbanas.....	2
Vigilantes Parking.....	3
<b>Total.....</b>	<b>53</b>

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

Sociedad	Miles de pesetas	
	Resultados consolidados	Socios externos
Inmobiliaria del Sur, S.A.	574.580	
Parking Insur, S.A.	(23.248)	
Inversiones Sevillanas, S.A.	(17.142)	
Cominsur, S.A.	231	2
Coopinsur, S.A.	78	1
<b>Total</b>	<b>534.499</b>	<b>3</b>

**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:

Empresa	Miles de pesetas
Parking Insur, S.A.	6.222
Coopinsur, S.A.	688
Cominsur, S.A.	1.196
<b>Total</b>	<b>8.106</b>

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 1998 al 31 de diciembre del mismo año, en millones de pesetas:

	Parking Insur, S.A.	Inversiones Sevillanas, S.A.I.
Alquileres.....	48	5
Gastos por intereses de préstamos recibidos.....	1	
Prestaciones de servicios...	1	4
Otros ingresos .....	3	

**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:

Naturaleza	Millones de pesetas
Dietas.....	12
Participación estatutaria en resultados	95
Asignaciones periódicas: Presidencia y asesorías .....	14
<b>Total</b>	<b>121</b>

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

**21. ASPECTOS DERIVADOS DEL "EFECTO 2000" Y DE LA INTRODUCCIÓN DEL EURO**

En octubre de 1997, el Grupo inició un ambicioso proyecto de renovación de los Sistemas de Información de la misma, tanto en sus aspectos hardware como software, e incluso organizativos.

La Dirección del Grupo consideró que las instalaciones existentes habían superado su fase de madurez y óptima respuesta a las necesidades de la empresa, a la vez que resultaba prácticamente imposible adaptar con éxito, tanto el hardware como el software, para el correcto cómputo de fechas a partir del año 2000.

Como consecuencia, se diseñó un nuevo Plan de Sistemas a desarrollar durante el año 1998 y que, a la fecha de formulación de estas cuentas anuales, ha sido culminado. Dicho Plan ha contemplado las siguientes líneas de actuación:

- Configuración del hardware.
- Sistemas Operativos y entorno de red.
- Módulos de software estándar.
- Módulos de software "a medida".
- Trabajos de consultoría informática.

Los objetivos fundamentales de este Plan han sido los de contar con un Sistema de Información fiable, flexible, adaptado al "Efecto 2000", "Euro-compatible" y rentable desde el punto de vista de la inversión realizada.

Con el fin de alcanzar los objetivos de competitividad tecnológica y funcional, así como la máxima rentabilidad de la inversión, la solución física elegida responde a una arquitectura en red, compuesta por un potente servidor con procesador de última generación y modernos ordenadores personales como puestos de trabajo integrados en esta red. Esta estructura ofrece una gran flexibilidad y capacidad de adaptación a la evolución de la empresa, al tiempo que configura un soporte altamente eficaz y seguro para el proceso de la información de los distintos departamentos y/o grupos de trabajo implicados en el Sistema de Información. La adaptación al "Efecto 2000" queda solucionada a través de las actualizaciones del firmware (flash-bios, etc...).

En consonancia con la configuración física expuesta y los criterios de construcción de un Sistema Informático altamente fiable que pueda beneficiarse de la más amplia oferta de soluciones y herramientas existentes en el mercado, se ha optado por sistemas operativos y software de red de uso generalizado, cuya adaptación al cálculo de fechas a partir del año 2000 está garantizado por el fabricante.

Como software específico de gestión se ha implantado un sistema de Gestión Integral para Promotoras Inmobiliarias y el motor de base de datos Multibase, productos perfectamente adaptados al cómputo de fechas posteriores al siglo XX.

La adecuación al impacto que supone el nuevo Sistema de Información sobre las tareas habitualmente desarrolladas por el personal del Grupo, exigió el desarrollo de diferentes trabajos de consultoría, encaminados al rediseño de procesos y la elaboración y ejecución de diferentes planes de formación progresivos.

Las inversiones acometidas por el Grupo en los últimos 14 meses, según las diferentes áreas que han conformado su nuevo Sistema de Información, han sido las siguientes:

Área	Millones de pesetas
Hardware	6,84
Sistemas Operativos, entorno de red y comunicaciones	1,17
Software de Gestión	1,76
Consultoría y formación	3,24
Mantenimiento del software	0,32
<b>Total</b>	<b>13,33</b>

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

**GRUPO INMOBILIARIA DEL SUR**

**Informe de gestión consolidado del ejercicio 1998**

**Informe de gestión consolidado del ejercicio 1998**

Sres. Accionistas:

Como ya es habitual, el Consejo de Administración de Inmobiliaria del Sur, S.A. ha formulado el informe de gestión consolidado del Grupo Inmobiliaria del Sur correspondiente al ejercicio 1998, 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 1998 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 46 millones de pesetas, lo que representa una disminución del 28% respecto del ejercicio anterior. Como consecuencia de este descenso en la cifra de negocios, las pérdidas del ejercicio han alcanzado los 17 millones de pesetas.

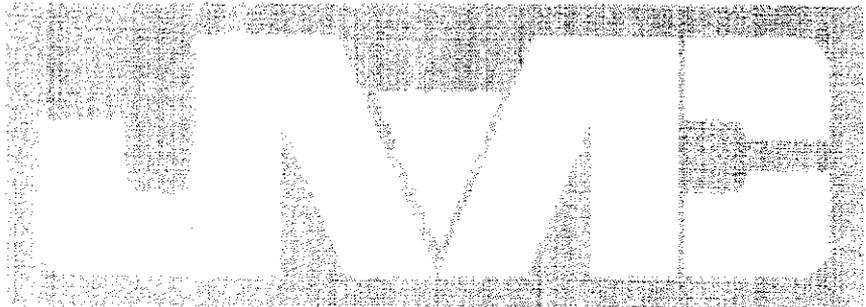
Inversiones Sevillanas, S.A. durante el ejercicio 1998 ha seguido con la explotación de diversos negocios en el Centro Comercial El Mirador de Santa Justa, habiendo alcanzado una cifra de negocios de 36 millones de pesetas. El resultado del ejercicio ha supuesto unas pérdidas de 17 millones de pesetas.

Por su parte, la Sociedad dominante, Inmobiliaria del Sur, S.A., ha experimentado un notable incremento en su actividad de ventas, alcanzandose una cifra de 4.437 millones de pesetas, es decir, un 120% más que en 1997. Además, en 1999 está prevista la terminación de varias promociones de las cuales ya se encuentran comprometidas ventas por importe de 1.786 millones de pesetas. En lo que respecta a la actividad de arrendamientos, se espera que a lo largo de 1999 se termine de arrendar las superficies desocupadas 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:

<u>Sociedad</u>	<u>Nº de Acciones</u>	<u>Valor nominal</u>
Parking Insur, S.A.	25.292	25.292.000
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 1998 que preceden, compuestas por 37 páginas (incluida ésta), han sido aprobados por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante en su reunión del día 26 de marzo de 1999, firmando a continuación todos los Consejeros:

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

Fdo: LIBERATO MARIÑO DOMINGUEZ      Fdo: ANTONIO ROMAN GARVEY

Fdo: GONZALO QUEIPO DE LLANO MARTI      Fdo: IGNACIO YBARRA MENDARO

Fdo: JOSE LUIS COBIAN OTERO      Fdo: ESTEBAN JIMENEZ PLANAS

Fdo: JUAN FERNANDEZ CARBONELL      Fdo: CAYETANO BENAVENT BLANQUET

Fdo: ALFONSO GALNARES YSERN      Fdo: M<sup>a</sup> ASUNCION PUMAR MARIÑO

Fdo: ENRIQUE BALEN BEJARANO      Fdo: JOSE FERNANDEZ ZAMORANO

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

Fdo: PRUDENCIO PUMAR LOPEZ