

INFORME
90
ANUAL

INMOBILIARIA METROPOLITANA VASCO CENTRAL, S.A.
METROVACESA

I N F O R M E
A N U A L
1 9 9 0



Contraluz de las obras
de Tres Cantos.

INFORME
90
ANUAL

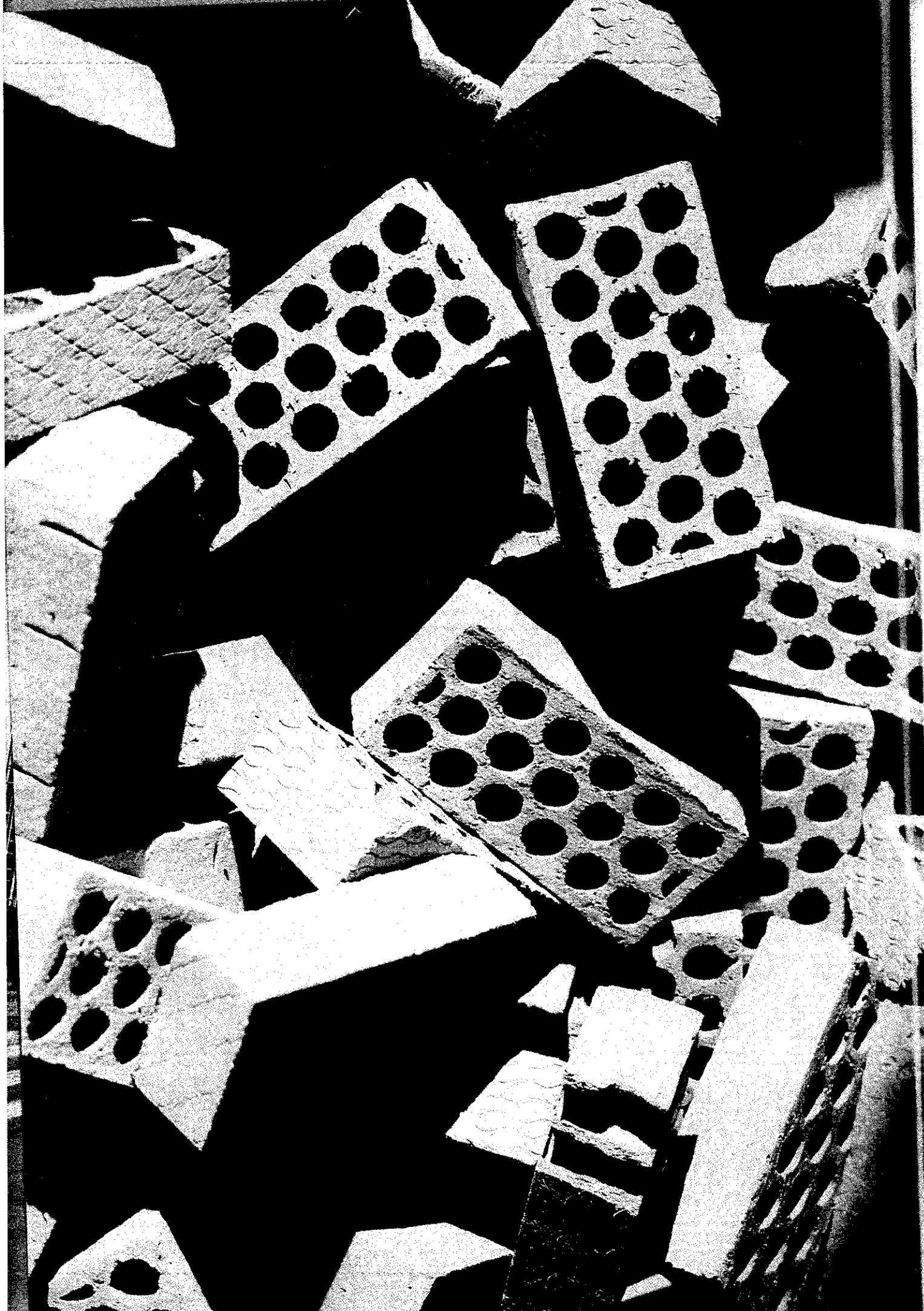


	7
I	EL EJERCICIO EN CIFRAS
	13
II	CARTA DEL PRESIDENTE A LOS ACCIONISTAS
	17
III	CONSEJO DE ADMINISTRACION
	21
IV	ESTRATEGIA EMPRESARIAL
	33
V	ASUNTOS DE INTERES GENERAL
	43
VI	INFORME DE GESTION DEL EJERCICIO 1990
	61
VII	INFORMACION CONTABLE - CUENTAS ANUALES
	87
VIII	VALORACION INDEPENDIENTE DE LA SOCIEDAD
	98
IX	ORDEN DEL DIA DE LA JUNTA GENERAL - DATOS IDENTIFICATIVOS DE LA SOCIEDAD



Edificio Cadagua.

I EL EJERCICIO EN CIFRAS

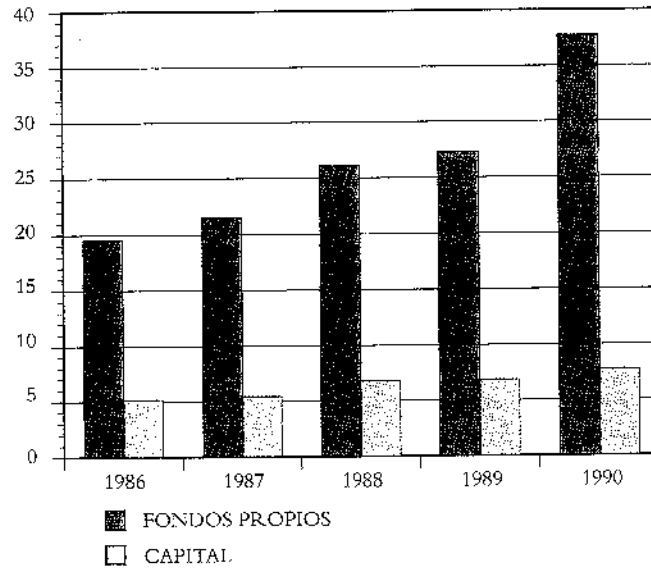


DATOS SOBRE LA SOCIEDAD METROVACESA

Millones de Pesetas

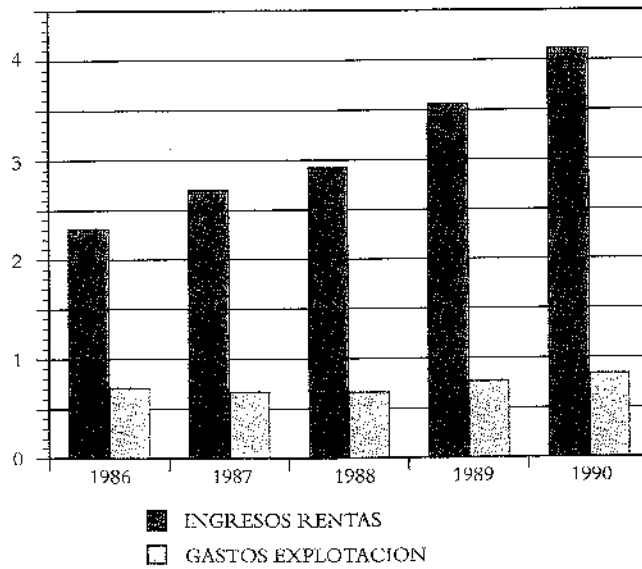
	1986	1987	1988	1989	1990
Ingresos por arrendamiento	2.306	2.699	2.923	3.556	4.111
Ingresos financieros	183	356	340	393	747
Dividendos otras filiales	0	0	0	104	500
Otros	5	5	13	33	70
Ingresos antes ventas	2.494	3.060	3.276	4.086	5.428
Ingresos ventas	64	0	431	710	3.656
Total ingresos	2.558	3.060	3.707	4.796	9.084
Gastos de explotación	710	666	664	766	837
Gastos generales	196	231	283	305	487
Gastos financieros	13	153	88	171	99
Otros	0	0	10	11	19
Total gastos ordinarios	919	1.050	1.045	1.253	1.442
Sanearamiento y extraord.	0	0	0	1	83
Coste de ventas	37	0	0	84	1.764
Total gastos	956	1.050	1.045	1.338	3.289
Cash flow	1.602	2.010	2.662	3.458	5.795
Amortizaciones	186	203	205	282	786
Beneficio	1.416	1.807	2.457	3.176	5.009
Impuestos	35	72	253	678	1.493
Beneficio neto	1.381	1.735	2.204	2.498	3.516
Capital	5.143	5.450	6.831	6.831	7.716
Reservas	13.262	14.631	17.612	18.454	27.005
Fondos propios	19.511	21.502	26.100	27.238	37.640
N.º acciones	10.285.038	10.899.376	13.662.559	13.661.931	15.431.471
Beneficio por acción	134	159	161	183	228
Cash flow por acción	156	184	195	253	376
Fondos propios por acción	1.897	1.973	1.910	1.994	2.439
Cotización (%)	690	675	885	1.050	970
Cash flow sobre inmovilizado	8,74%	10,17%	10,67%	12,48%	16,20%
Exigible/Fondos propios	6,61%	9,31%	8,72%	18,79%	11,92%
Cash flow/Capital	31,17%	36,88%	38,97%	50,63%	75,10%

FONDOS PROPIOS/CAPITAL
(MILES DE MILLONES)

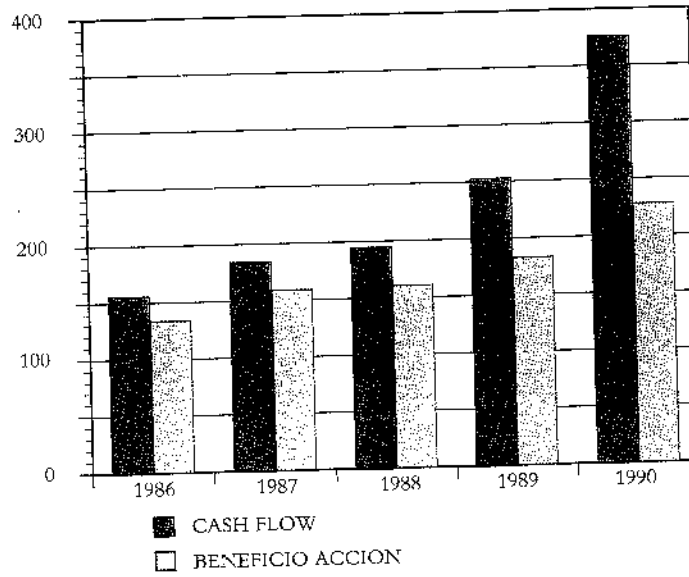


10

ING. RENTAS/GTOS. EXPLOTACION
(MILES DE MILLONES)



CASH FLOW ACCION/B.º ACCION
(PESETAS)

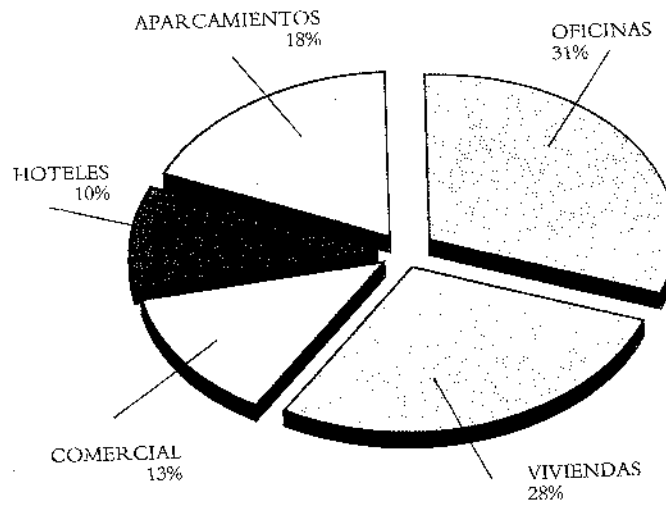


11

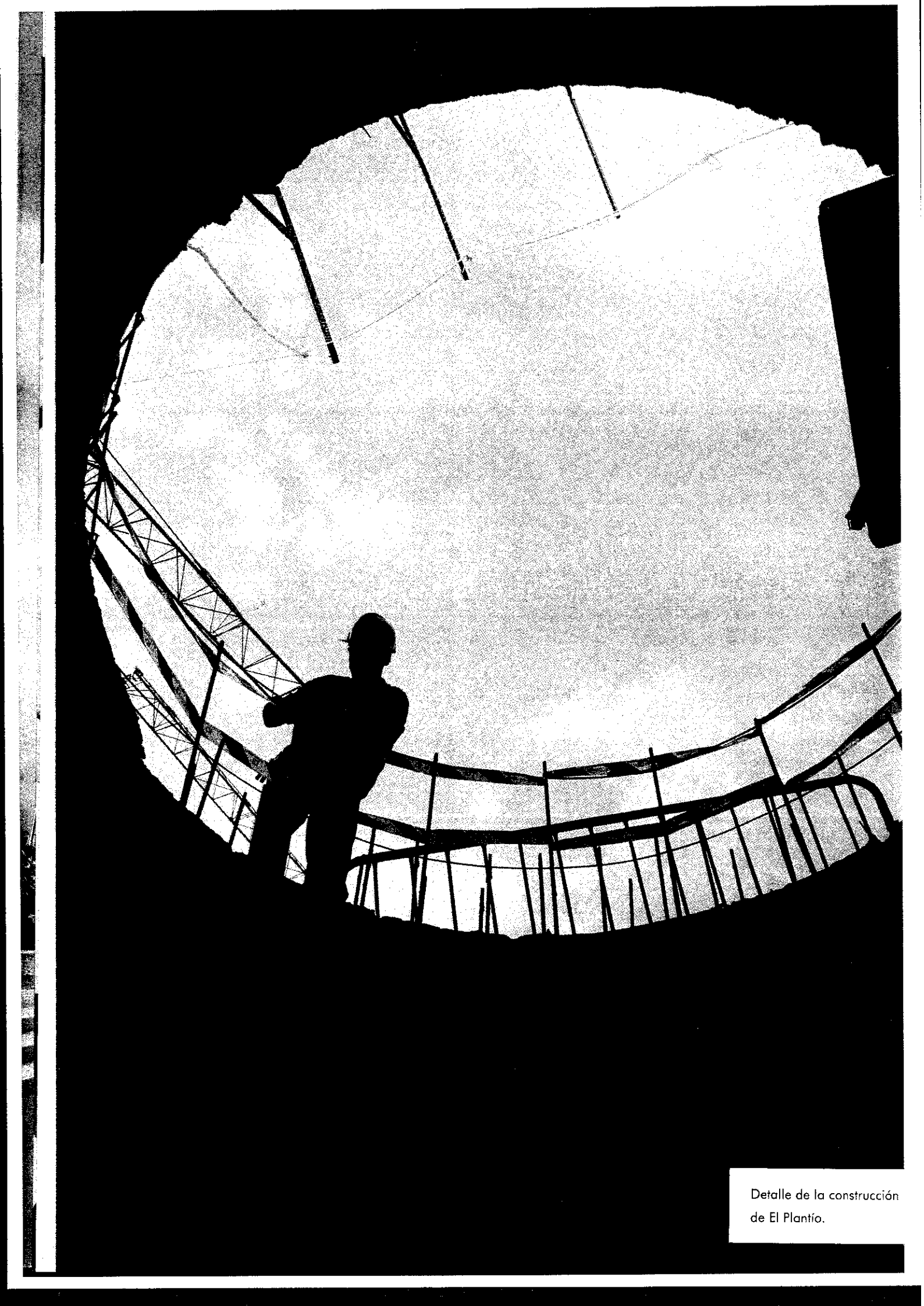
PATRIMONIO

SUPERFICIE CONSTRUIDA 569.776 m²
 SUPERFICIE S/RASANTE 422.751 m²
 SUPERFICIE B/RASANTE 147.025 m²

EN ALQUILER



EN SOLARES 280.000 m² Edificables



Detalle de la construcción
de El Plantío.

II CARTA DEL PRESIDENTE
A LOS ACCIONISTAS

Señoras y Señores Accionistas:

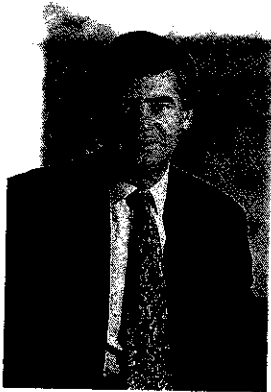
Concluido el ejercicio 1990, lo que representa para nuestra Compañía el primero completo de la nueva etapa que surge tras la fusión de las tres Sociedades que dieron origen a METROVACESA, quiero significarles que estamos ante el ejercicio que nos consolida como líderes indiscutibles en importantes segmentos del mercado inmobiliario español, al mismo tiempo en que vemos ampliamente cumplidas, en la línea más optimista, las expectativas que poníamos de manifiesto al encarar esta nueva etapa.

La recesión vivida durante buena parte del ejercicio transcurrido que ha afectado fuertemente a los mercados inmobiliarios y de capital, nos ha demostrado la gran solidez de nuestra posición en el mercado bursátil y la proyección de futuro que tiene METROVACESA, basada en la extraordinaria fuerza de su balance.

Nuestra política de capital a lo largo del ejercicio ha supuesto un importante reforzamiento de los fondos propios que se han incrementado en 10.404 millones de pesetas, lo que representa más del 38 % de crecimiento, alcanzando la cifra final de 37.640 millones de pesetas lo que da la auténtica dimensión de la buena acogida que entre sus accionistas y nuevos inversores están teniendo los proyectos de METROVACESA. Esto nos permite consolidar nuestra cada vez más sólida base patrimonial.

El ejercicio económico concluido es fiel reflejo de la línea emprendida y una consecuencia más de los factores que concurrieron en la configuración de METROVACESA. Sirvan de orientación estos datos: el beneficio bruto alcanzado antes de amortizaciones e impuestos, ha sido de 5.795 millones de pesetas, con un incremento respecto al de 1989 del 68 %. Las ventas de productos terminados se han situado por encima de los 3.600 millones de pesetas, con un incremento espectacular del 430 %, abriendo nuevas perspectivas en la actividad de la compañía. Los ingresos por alquileres han alcanzado la cifra de 4.111 millones que representan un 16 % de incremento en relación al ejercicio anterior, con idénticos metros en explotación. Un ejercicio que sin duda podemos calificar de excepcional, y que representa una base muy sólida para el futuro.

A lo largo de 1990 se han iniciado las obras de edificación de dos nuevos conjuntos inmobiliarios en Madrid que con una superficie de 79.205 m² alquilables, entrarán en explotación a finales de 1992. Estos proyectos forman parte del nuevo plan de inversiones definido para nuestro mercado tradicional madrileño y que se completará en 1991 con el inicio de la construcción de otros 67.572 m², lo que en su conjunto representan unas inversiones de más de 20.000 millones de pesetas desde su origen. Igualmente durante 1990 nuestro plan de diversificación geográfica nos



ha llevado a ciudades como Lisboa, Barcelona y Bilbao, en las que promocionamos para venta y alquiler una superficie de 45.976 m², que han supuesto unas inversiones de 4.208 millones de pesetas al cierre del presente ejercicio.

Por lo que se refiere a la promoción para la venta, nuestra reciente experiencia en el conjunto de Ulises-Arturo Soria, donde hemos concluido unas ventas de 3.656 millones de pesetas en 1990, va a tener continuidad en la nueva promoción que iniciaremos en 1991 en el Parque del Conde de Orgaz donde construiremos 139 viviendas de las que estimamos unos ingresos superiores a los 4.500 millones de pesetas. A lo largo de 1991, tendrá un importante impulso la venta de nuestra promoción de chalets en El Plantío, con unas ventas estimadas de más de 500 millones de pesetas en 1991.

La presencia de METROVACESA en los nuevos mercados inmobiliarios de Centros Comerciales y en la promoción de suelo industrial, se ha visto sensiblemente reforzada a lo largo de 1990 a través de nuestras filiales DEICO, PARQUE INDUSTRIAL DEL HENARES y NEISA, en donde se han ido consolidando realidades tan importantes como los centros Comerciales de Palencia, Jaén, Barcelona, Cáceres, Parla, Valencia y Las Palmas o los importantes desarrollos en fase de comercialización de Azuqueca y en el sur de Madrid. Esta línea de diversificación ha tenido en 1990 una especial significación dentro de la actividad de METROVACESA, donde en su conjunto representan una inversión financiera de 2.267 millones de pesetas en el ejercicio.

Por último, quiero hacer una breve reflexión sobre los importantes cambios que se anuncian en la legislación sobre alquileres con la próxima modificación del Decreto Boyer y de la Ley de Arrendamientos Urbanos. El mercado inmobiliario español está necesitado de que se introduzcan elementos de estabilidad y que se revisen situaciones que permitan definir un marco legal adecuado a la inversión. En este sentido la posición de METROVACESA ante los cambios que se anuncian es de optimismo.

La estrategia empresarial que nos propusimos en la nueva etapa de METROVACESA se va cumpliendo, tal y como la diseñamos y a ello están contribuyendo de forma decisiva la calidad y el esfuerzo de nuestros Directivos así como el apoyo y la confianza de nuestros Accionistas, confío plenamente en que lo ya conseguido sea la base para lograr nuevas metas más ambiciosas.

Atentamente,



SANTIAGO BERGARECHE BUSQUET



Edificio Torre de Madrid.

INFORME
90
ANUAL

III CONSEJO
DE ADMINISTRACION

- PRESIDENTE:** D. Santiago Bergareche Busquet *
- VICEPRESIDENTE:** D. José Antonio Ramírez-Escudero Valdés *
- CONSEJERO
SECRETARIO:** D. Jaime Basanta de la Peña *
- VOCALES:**
- D. Manuel Alonso-Urquijo Inchaurtieta
 - D. Alfonso Bernar Castellanos
 - D. Roberto Botija Enciso
 - D. José Antonio de Castro Martín
 - D. Alejandro Churruca Otamendi
 - D. Alvaro Churruca Otamendi *
 - D. Arturo Echevarría Wakonigg
 - D. Carlos de Eizaguirre Machimbarrena
 - D. Felipe Echevarría Herrerías *
 - D. Pedro María Furundarena Achalandabaso
 - D. José Ignacio Ibáñez Isusi *
 - D. Nemesio Larrea Secada
 - D. José Francisco Otamendi Retortillo (*Conde de Almaraz*)
 - D. Víctor Picó García
 - D. Ramón de Rotacche y Velasco
 - D. José Antonio Sáenz-Azcúnaga Usandizaga
 - D. Santiago de Ybarra y Churruca *

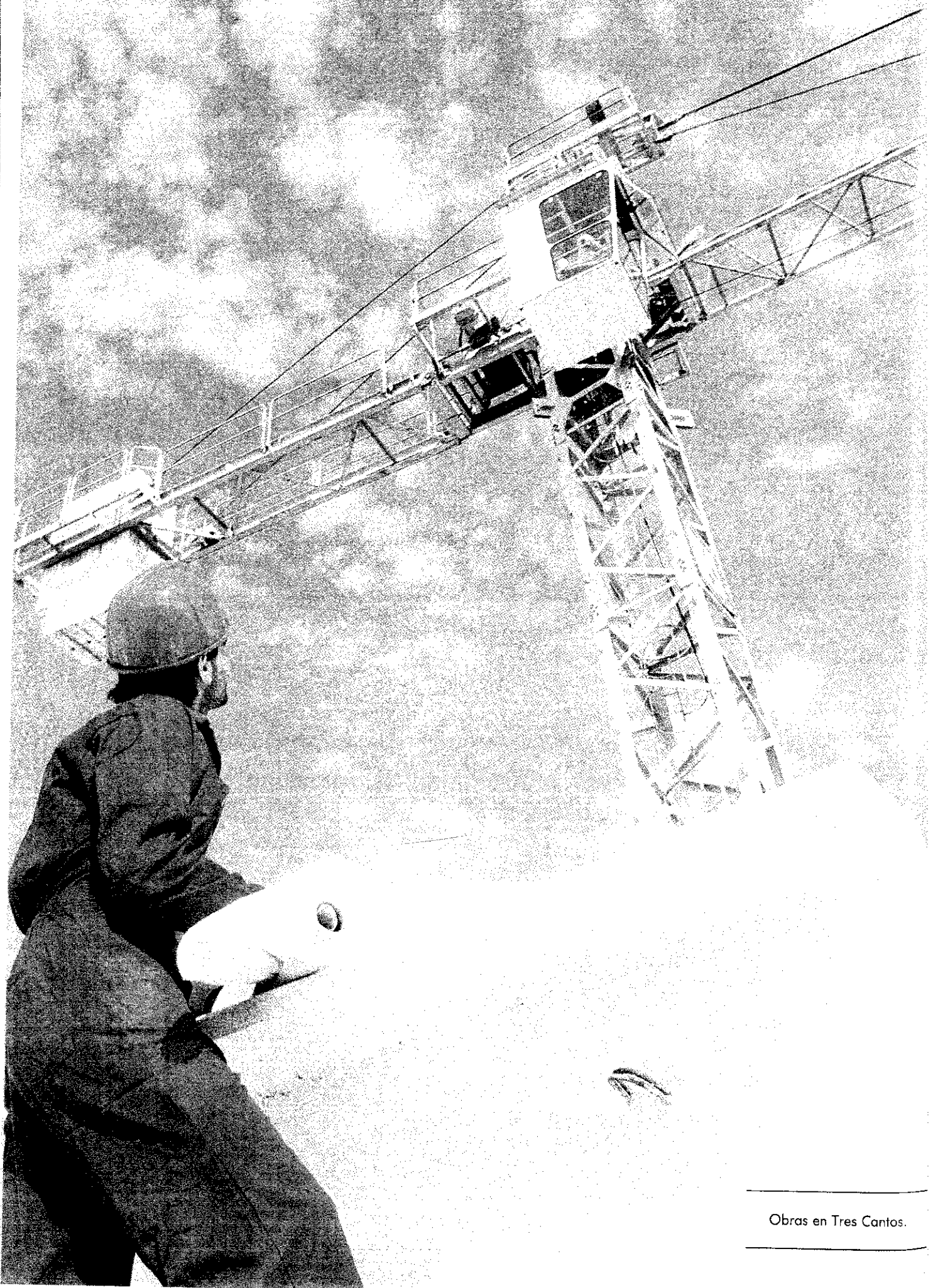
* Miembros de la Comisión Ejecutiva

- DIRECCION
GENERAL**
- D. Arturo Echevarría Wakonigg (*Explotación y Obras*)
 - D. Fernando Vara Herrero (*Administración y Finanzas*)
 - D. José Luis González Gurriarán (*Comercial y Expansión*)
 - D. Javier García-Renedo Martínez (*Jurídico y Fiscal*)

CONSEJO DE ADMINISTRACION

En 1990, se ha producido el fallecimiento del Consejero Don José Luis Ocharán Posadas, vinculado desde hace muchos años a la Sociedad como Consejero de Urbanizadora Metropolitana, S.A., descanse en paz. El Consejo quiere dejar testimonio de su consideración agradeciendo a quien durante tantos años ha colaborado al desarrollo de Metrovacca. En la reunión del Consejo de Administración celebrada el 22 de marzo de 1991, Don Federico Botija Cabo presentó su renuncia como Consejero de la Sociedad, por motivos personales, nombrándose para sustituirle en su cargo a Don Roberto Botija Enciso, cuya ratificación se propone a la Junta General.

Por parte del Consejo, se quiere dejar constancia del agradecimiento al Sr. Botija Cabo por los servicios prestados. Con arreglo a los Estatutos Sociales, corresponde cesar este año en su condición de Consejero a Don José Ignacio Ibáñez Isusi, el cual es reelegible en su cargo.



Obras en Tres Cantos.

IV ESTRATEGIA EMPRESARIAL

Metrovacesa ha definido una estrategia empresarial partiendo del análisis profundo de su entorno y de su propia organización para marcar sus propias políticas empresariales. Se han cuantificado en un plan y se ha dotado de una estructura humana idónea y todo ello con unos objetivos muy concretos, este proceso se ha basado en:

- El análisis de los puntos fuertes y carencias de la propia realidad empresarial.
- La delimitación clara de los objetivos.
- El señalamiento de políticas y acciones concretas y precisas.
- La definición de los recursos humanos, técnicos, organizativos y financieros adecuados.

POLITICAS DE EMPRESA

α) Potenciación de los puntos fuertes

Metrovacesa tradicionalmente ha seguido una estrategia que ahora no se quiere abandonar, sino potenciar basándose en los siguientes puntos:

- Actividad fundamentalmente patrimonialista y alquiladora complementada con promociones para la venta.
- Fuerte presencia en Madrid y en productos terciarios más que residenciales.
- Desarrollo del negocio inmobiliario desde el inicio, con la creación de suelo.
- Política prudente de endeudamiento, sobre todo para financiar edificios en alquiler, en coyunturas alcistas del precio del dinero.

Estas han sido las pautas de actuación que han permitido a METROVACESA ser lo que hoy es. No renunciará a las

mismas, en este sentido, tras un detenido análisis, el 49% de las inversiones de los próximos 3 años se materializarán en edificios de oficinas en alquiler, principalmente en Madrid.

NUEVAS POLITICAS

a) Incremento de la actividad en todos los sectores

— Fuerte ritmo de compra de suelo para desarrollarlo, tanto a corto como a medio plazo. Más de 12.000 millones de pesetas se han invertido desde la fusión en la compra de suelo, tanto directamente como a través de las filiales.

— METROVACESA en los próximos meses estará desarrollando 10 proyectos de construcción simultáneos con una superficie total de más de 200.000 m², además de todos los que tutela a través de sus filiales.

— Presencia muy activa en el mercado bursátil:

- Dos emisiones de bonos en 1990.
- Una ampliación de capital en 1991.
- Mejora de los niveles de información a inversores bursátiles, y accionistas y analistas especializados.
- Incremento de la contratación de la acción METROVACESA (5.416 acciones/día en 1989, 25.562 acciones/día en 1991).



b) Mejora de la rentabilidad: prioridad

Todos los activos de METROVACESA, pero sobre todo sus activos en alquiler, pueden ser optimizados. Con este fin se han puesto en marcha diversas actuaciones concretas:

- Planes de explotación individualizados por edificios.
- Inversiones en recuperación de contratos de alquiler antiguos con rentas bajas y a veces bloqueadas.
- Ventas de activos poco rentables con reinversión en edificios más productivos.

Todo ello exige un gran esfuerzo de gestión que está dando resultados significativos.

	<i>Evolución de la renta m²/mes (pesetas)</i>	<i>Evolución del B./m²/mes (pesetas)</i>
Diciembre 1989	623	489
Diciembre 1990	721	575
Abril 1991	813	751

24

c) Diversificación

Los edificios en alquiler de METROVACESA tienen una concepción clásica y están en el centro de Madrid. Esto suponía concentración del riesgo, limitación en la experiencia empresarial y carencia de la gama de productos que una gran inmobiliaria debe ofrecer.

Por ello (aunque se seguirá invirtiendo en productos clásicos que tienen una importante demanda y en Madrid que sigue siendo el principal mercado inmobiliario español) METROVACESA persigue una doble diversificación:

Geográfica:

- Parques empresariales en el entorno Norte de Madrid.
- Inversiones en distintos productos en ciudades de la importancia de Barcelona, Lisboa, Valencia y Bilbao.

Productos:

— Centros comerciales, Parques industriales, Parkings, Rehabilitaciones.

METROVACESA invertirá en solitario o compartiendo accionariado en los productos que conozca y en ciudades en las que pueda operar fácilmente (desde Madrid o desde sus delegaciones en Barcelona y Lisboa). En aquellos productos que requieran un «know how» especial o en ciudades con peculiaridades que no se dominen, METROVACESA invertirá asociada con terceros que cuenten con la experiencia adecuada.



**d) Promoción
y venta**

Con la desaparición de la Ley Larraz en 1989, es obvio que hoy promocionar y vender es una actividad fundamental en una inmobiliaria con vocación de liderazgo. La promoción puede contribuir fuertemente a la cuenta de explotación, sobre todo en épocas de expansión, aunque por contra podrá resultar peligrosa en épocas de recesión sobre todo si está financiada con dinero ajeno con alto coste.

Aunque es patente que la vocación de METROVACESA es el alquiler, se pretende cubrir toda la gama de prestaciones inmobiliarias, haciendo también promoción, con la prudencia que requiere el momento actual pero con la idea de estar preparada para tiempos de expansión. La experiencia hasta ahora ha sido plenamente satisfactoria.

CUANTIFICACION DE LA ESTRATEGIA

Todas las políticas descritas han sido estructuradas dentro de un plan empresarial, detallado en volumen, conceptos y plazos.

Para el período 1991-1993, éstas son las grandes cifras:

<i>Inversiones</i>	<i>Período 1991-1993</i>	
	<i>Mill. Ptas.</i>	<i>(%)</i>
Edificios en alquiler	17.400	49
Promociones para la venta	4.400	12
Suelo y diversificación	13.800	39
Total	35.600	100
<i>Financiación</i>		
Tesorería inicial	4.800	13
Cash flow neto	14.600	38
Financiación exterior	6.700	18
Rotación de activos	11.900	31
Total	38.000	100
Tesorería resultante	2.400	

En la actualidad ya está en marcha una fuerte inversión en oficinas en alquiler que representará el 49% del total de las inversiones del período.

Por el momento sólo un 12% de la inversión irá a promociones para la venta, aunque existen alternativas para que parte de las inversiones en suelo y filiales también se desti-

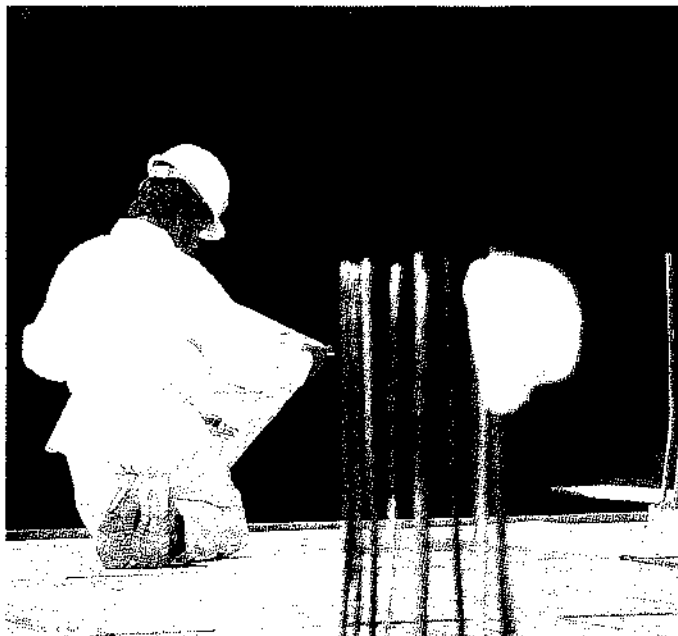
nen a promoción para la venta en el futuro. El plan a medio plazo es muy flexible.

La financiación cuenta con una importante tesorería inicial y los flujos que se esperan en el período permiten un alto porcentaje de autofinanciación. El 39% vendrá de la dotación a reservas y amortizaciones, es decir, del beneficio bruto después de dividendos e impuestos.

Solamente 6.000 millones de pesetas (700 son los de la última ampliación de capital ya cerrada), proceden de nuevos recursos externos. Se obtendrán del mercado de capitales, o bien de emisiones de pagarés de empresa, créditos bancarios, etc. En su momento y atendiendo a la evolución del precio del dinero se tomará la decisión oportuna.

Las cifras de costo contabilizadas tanto de edificios antiguos, como de promociones nuevas que se monetarizan a través de la venta, serán otra fuente importante de financiación.

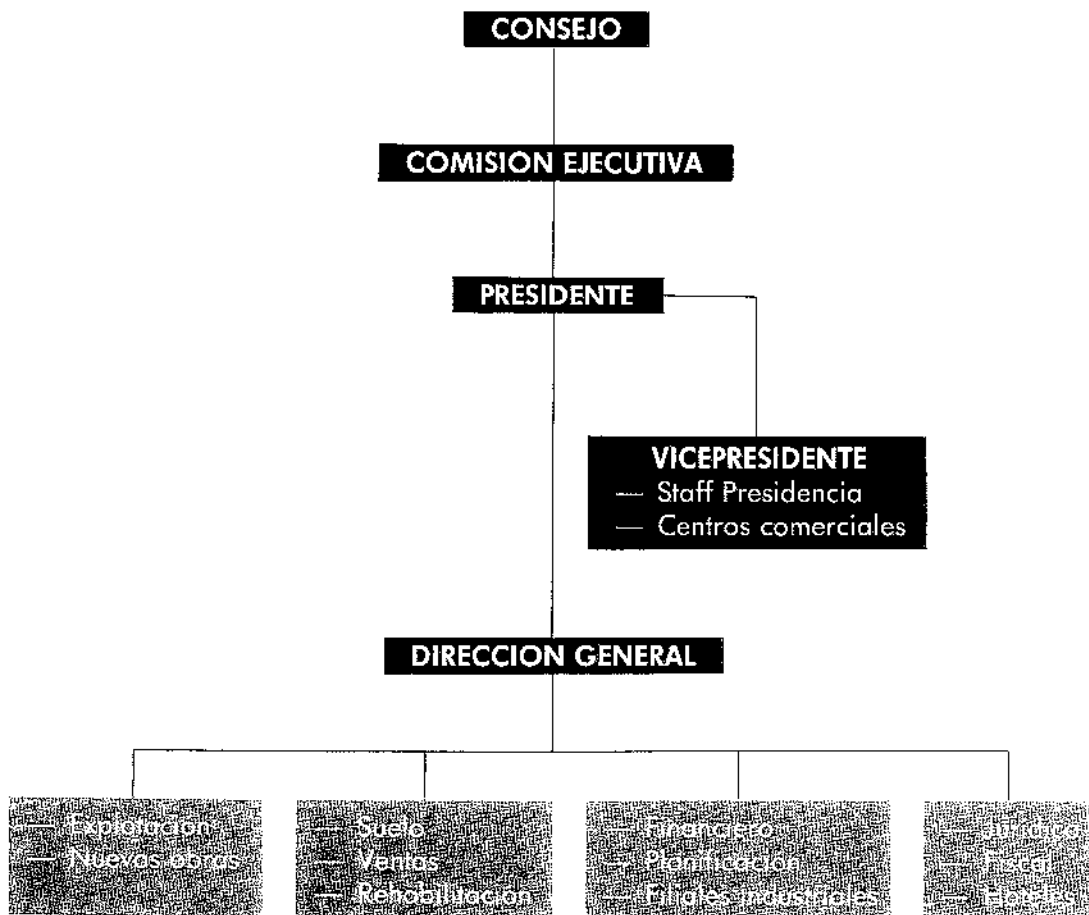
Lógicamente, si durante el período surgieran oportunidades importantes de inversión, se arbitrarían los recursos necesarios para no desaprovechar buenos negocios para METROVACESA.



NUEVA ORGANIZACION

Para abordar este ambicioso plan, se ha configurado una nueva estructura organizativa. Además de los máximos órganos sociales, como la Junta, el Consejo de Administración y la Comisión Ejecutiva, el equipo directivo dirigido por un Presidente Ejecutivo, ha estructurado la actividad de la compañía dividiéndola en cuatro grandes áreas.

ORGANIGRAMA



Al incremento de actividad se ha respondido con la creación de órganos con capacidad de gestión suficiente, pero sin dotaciones desproporcionadas.

La plantilla total ha pasado de 118 personas a finales de 1989 a 122 a finales de 1990 y 130 personas previstas a finales de 1991.

Ante las nuevas exigencias del entorno inmobiliario, se ha abordado un programa de reorganización interna, formación y reciclaje del personal que trata de reforzar la estructura señalada y adaptarla a las nuevas necesidades.

FLEXIBILIDAD - INTERNACIONALIZACION

29

La flexibilidad es un principio inherente a los planes y estrategia de METROVACESA. Continuamente los planteamientos básicos irán materializándose de acuerdo con los cambios legislativos, financieros y cualquiera otros que afectan al sector inmobiliario. Incluso oportunidades concretas de negocio pueden tener su encaje en los planteamientos globales de la empresa.

Otro aspecto importante para el futuro, tanto a medio como a largo plazo, es la proyección internacional de METROVACESA frente al mercado único europeo de 1993. Mientras las sociedades extranjeras invierten y compiten en nuestro mercado, ninguna sociedad española líder en su segmento puede permitirse el lujo de desconocer no sólo estos hechos, sino cómo se desarrolla su negocio en otros mercados, hoy no conectados, pero que en el futuro inmediato van a ser una unidad.

METROVACESA es muy sensible a su entorno internacional y mantiene contactos (no sólo a través de sus accionistas extranjeros) con otras entidades que le abran nuevas perspectivas para el futuro. Acuerdos de colaboración, inversiones exploratorias en el extranjero, inversiones compartidas en España... Todo esto son actitudes enriquecedoras a las que METROVACESA está abierta.

OBJETIVOS A LARGO PLAZO

En 1990 se han duplicado los resultados conjuntos que las tres sociedades fusionadas obtuvieron en 1988.

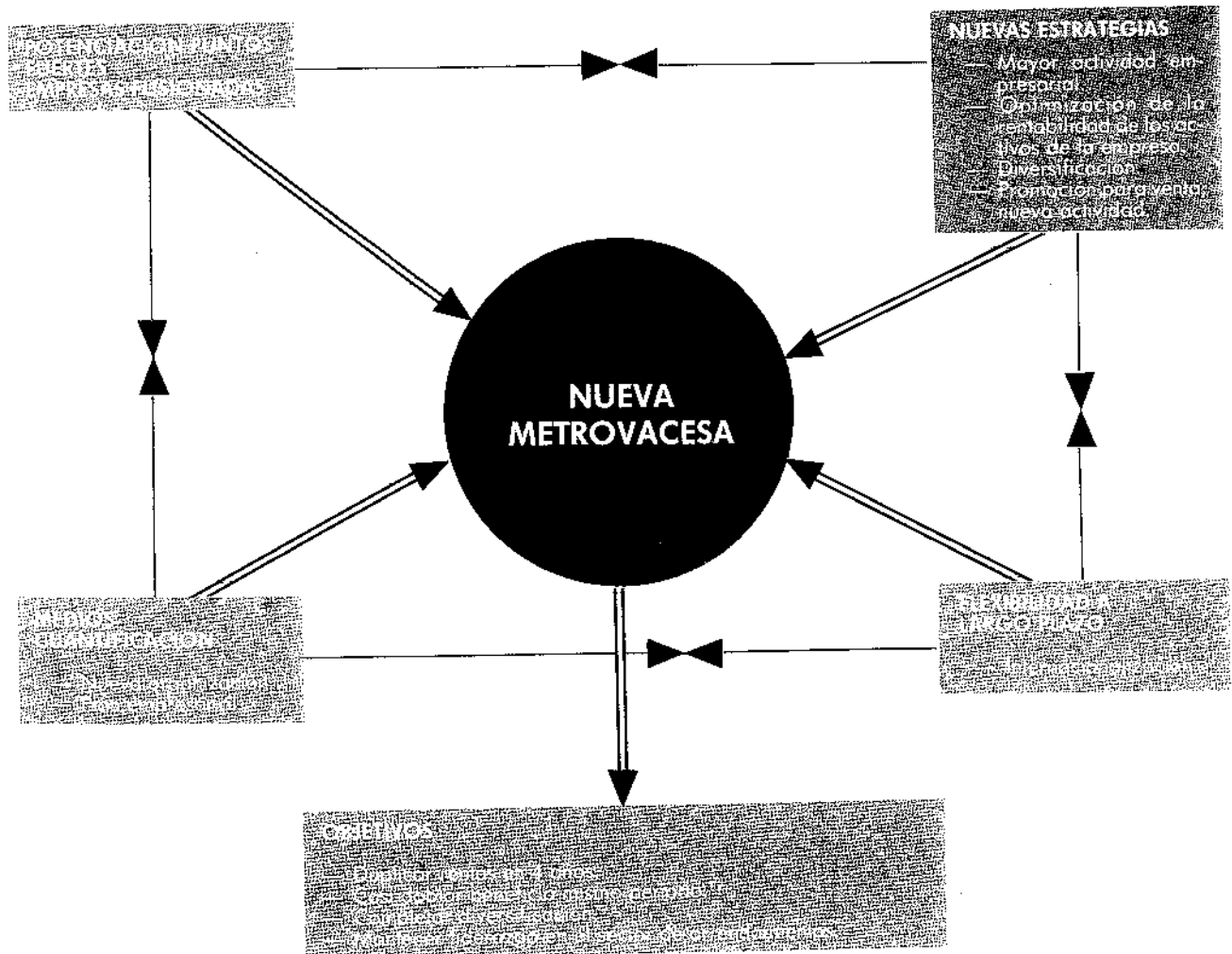
Toda la estrategia expuesta persigue un nuevo relanzamiento de METROVACESA con las siguientes metas cuantitativas y cualitativas:

- Doblar la cifra de alquileres en 4 años.
- Casi doblar el beneficio en el mismo período.
- Completar el proceso de diversificación.
- Mantener el liderazgo en alquileres en el sector inmobiliario español.

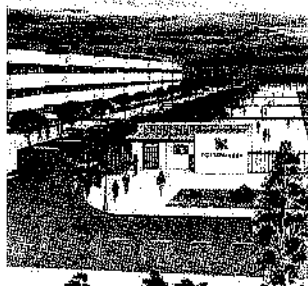


ESTRATEGIA METROVACESA

- Puntos fuertes de las empresas fusionadas**
- Gran Patrimonio en alquiler.
 - Magnífico emplazamiento dentro de Madrid.
 - Oficinas producto básico.
 - Cuenta resultados muy sana basada en alquiler.
 - Situación financiera muy saneada.

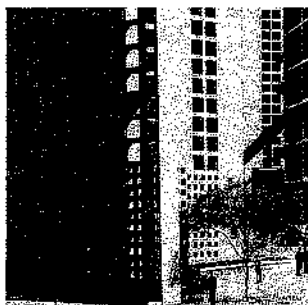
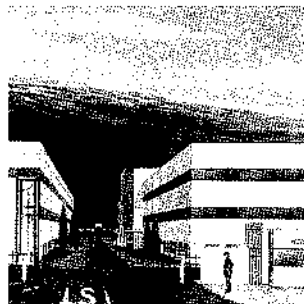


Parques empresariales Metrovacesa



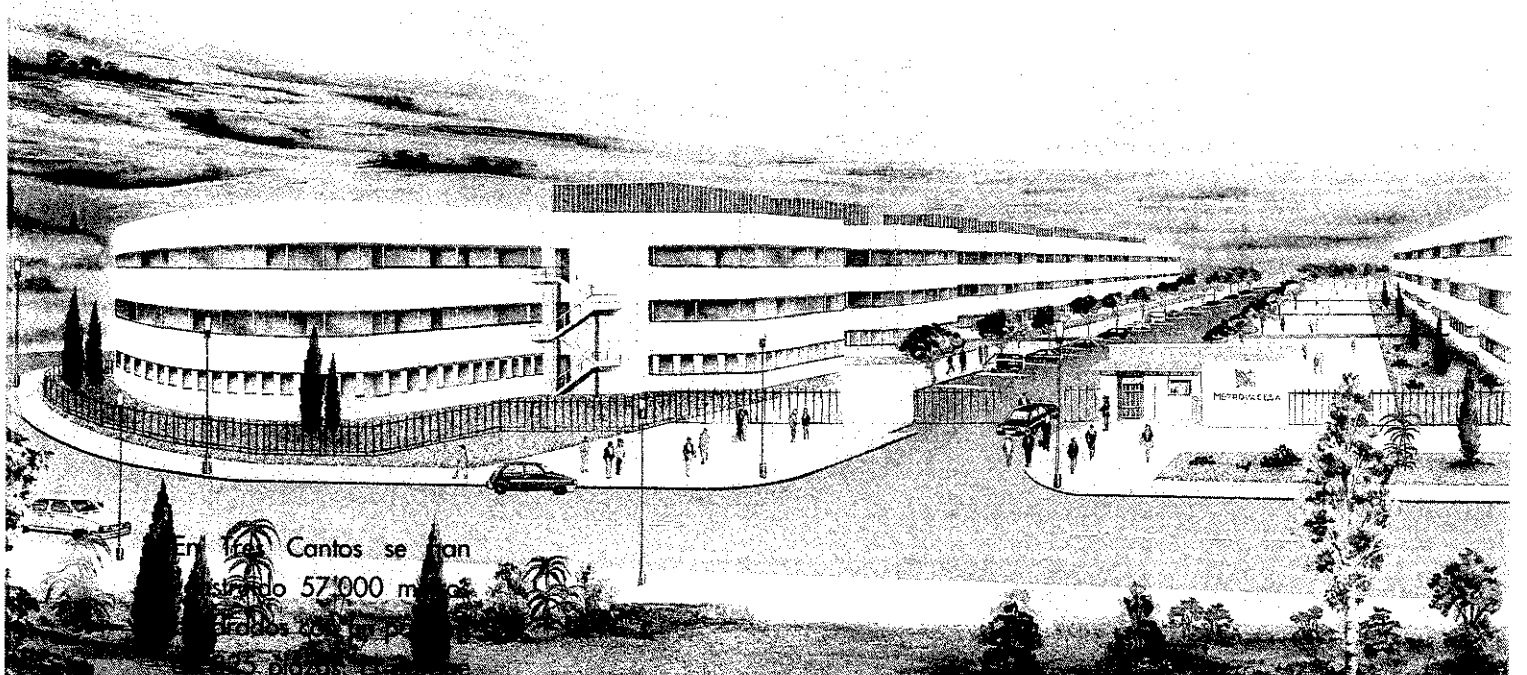
El parque de Tres Cantos está ubicado frente a la sierra madrileña, comunicado con Madrid por la M-40, autovía y ferrocarril. Privado y seguro, ofrece respuesta a toda exigencia.

A 13 kilómetros de Madrid, junto a la M-40, se encuentra el parque empresarial El Plantío: enclavado en un entorno de industrias limpias y viviendas residenciales



El Campus Empresarial de Metrovacesa, creado por Kevin Roche, es un parque urbano único. Su infraestructura está concebida con la tecnología más avanzada y cuidada hasta en el último detalle

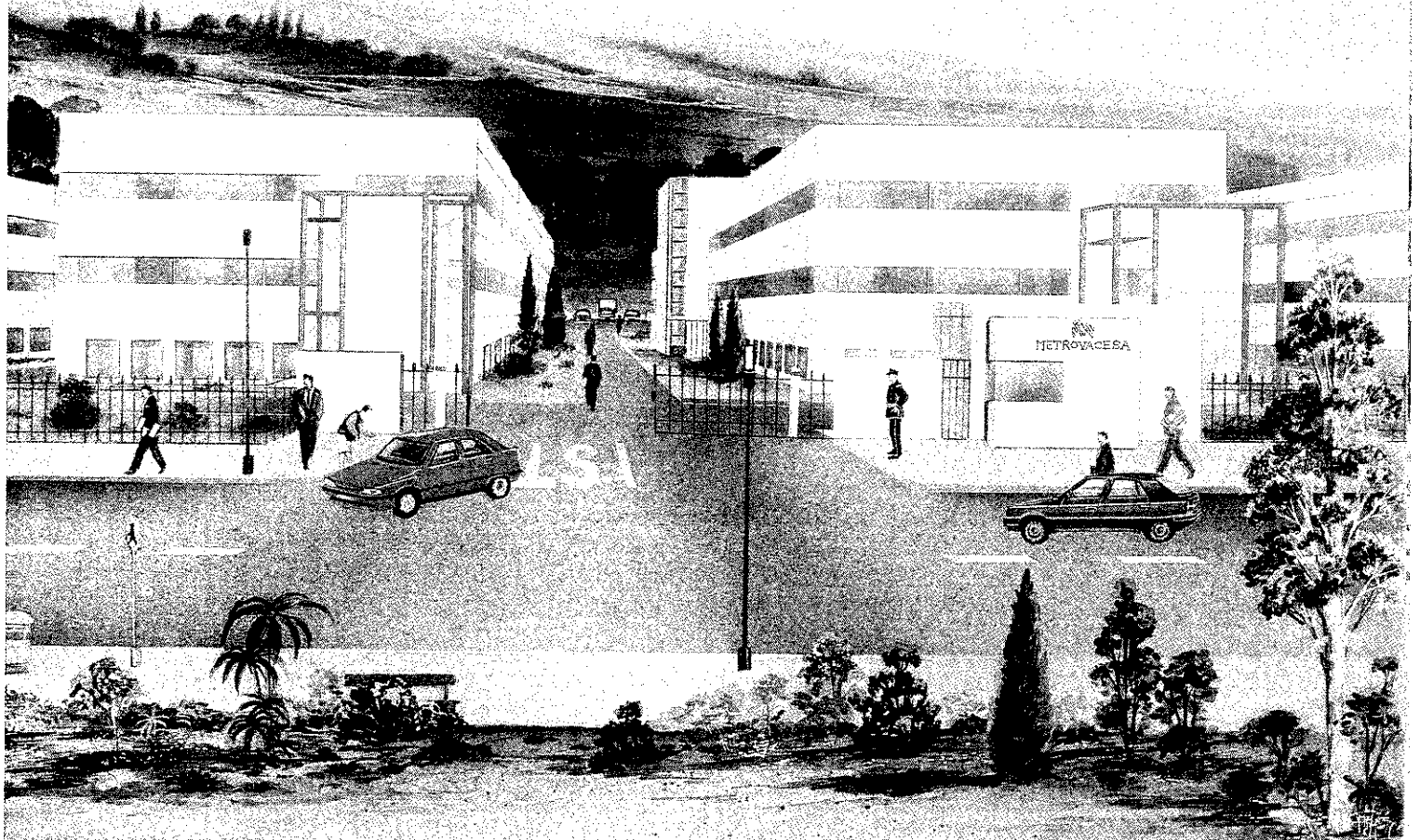
Tres Cantos

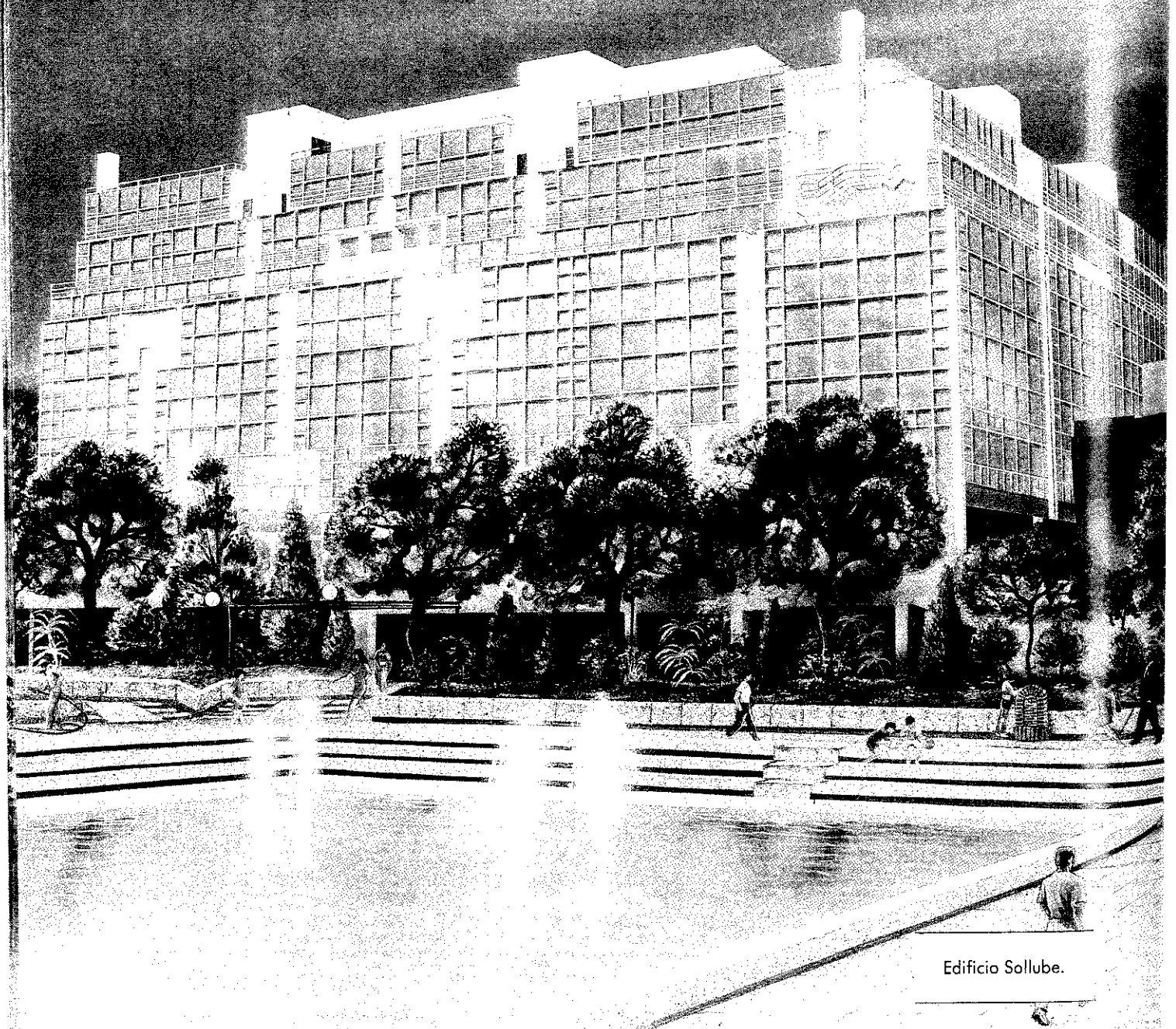


En Tres Cantos se han
construido 57.000 metros
cuadrados con un total de
1.425 plazas. El complejo
dispone de un solo acceso,
oficina de información, y
control centralizado de to-
dos sus servicios.

El Plantío

El parque de El Plantío ocupa una superficie de 20.000 metros cuadrados y cuenta con 310 plazas de garaje. Está equipado con todos los servicios necesarios.





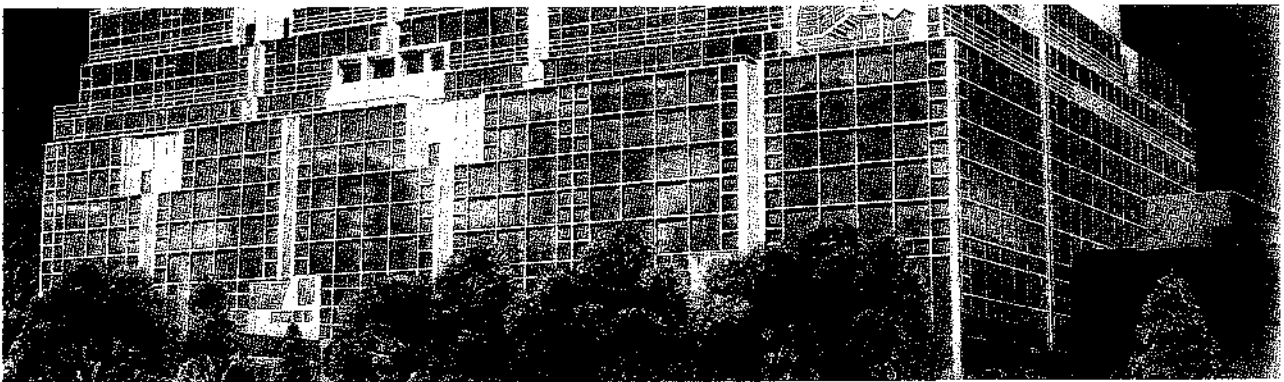
Edificio Sollube.

INFORME
90
ANUAL

V ASUNTOS DE
INTERES GENERAL

CAMBIO DE DOMICILIO SOCIAL

El Consejo de Administración, en su sesión del día 14 de diciembre de 1990, acordó por unanimidad, y de conformidad con lo previsto en los Estatutos de la Sociedad y en la Ley de Sociedades Anónimas, proceder a cambiar el domicilio social de su ubicación en Gran Vía, 88, a la que ya era sede operativa de la Compañía desde la fusión, en la plaza de Carlos Trías Bertrán, número 7, en Madrid.



DIVIDENDOS

De acuerdo con la propuesta de distribución de beneficios, se ha abonado un dividendo del 16% (80 ptas.) bruto a todas las acciones en circulación el 1 de enero de 1990, y en la parte proporcional, a las acciones emitidas durante el ejercicio para atender la conversión de bonos correspondientes a las emisiones de diciembre de 1989 y mayo de 1990.

El pago de dicho dividendo se efectuó por mitades iguales, el 30 de noviembre de 1990 y el 22 de abril de 1991. Adicionalmente, y de acuerdo con la expresada distribución de beneficios, se abonará una prima de asistencia a esta Junta General de Accionistas por importe bruto de 10 pesetas por título.

OPERACIONES DEL MERCADO DE CAPITALES

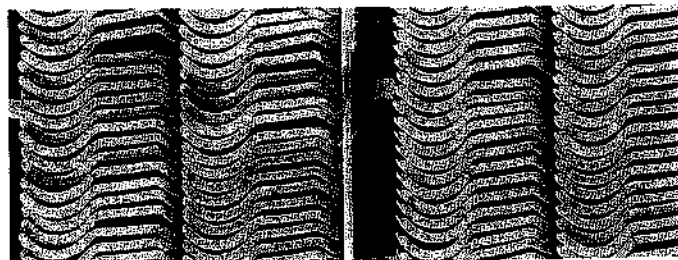
METROVACESA ha desarrollado una intensa actividad bursátil a lo largo del ejercicio, que se ha concretado en las siguientes operaciones:

— **Entrada en el mercado continuo asistido por ordenador.** Este hecho se produjo el 22 de enero de 1990, con objeto de favorecer la necesaria transparencia en la contratación, y ampliar los horarios de negociación, que de esta manera se establecen en 6 horas diarias.

— **Cuatro emisiones de acciones** para atender la conversión de las Emisiones de bonos de diciembre de 1989 y mayo de 1990.

— **Emisión de bonos en mayo de 1990 por 5.000 millones de pesetas,** con oferta para el derecho de suscripción preferente a los accionistas de la Sociedad, y con cláusula de conversión en acciones, con un descuento de 15-10% sobre la cotización bursátil de las mismas.

— Dadas las favorables condiciones de conversión tanto de la Emisión de bonos de diciembre de 1989 como de la de mayo de 1990, se produjo una amortización por conversión de prácticamente la totalidad de los bonos en circulación en las dos primeras opciones de conversión, amortizándose anticipadamente el volumen residual restante.





— El 17 de diciembre de 1990, se inició una **ampliación de capital**, en los términos anunciados en la Junta celebrada en junio de 1990, es decir:

- Cuantía de la ampliación: 1×10 .
- Desembolso: A la par (500 ptas/acción).
- Duración de la misma: Treinta días (30) a partir del 17 de diciembre de 1990.

36

La operación se ha cerrado ya iniciado el ejercicio 1991, con gran éxito, pese a la coincidencia con el desarrollo de la guerra del Golfo y sus efectos adversos sobre las cotizaciones bursátiles. Una vez superada la crisis, ha supuesto durante el primer trimestre de 1991, que alcanzáramos niveles superiores a los anteriores al desencadenamiento de la misma.

— Simultáneamente, se ha desarrollado a lo largo del año una campaña para intensificar el conocimiento de la sociedad por parte de Analistas financieros, Accionistas y público en general, con el objetivo primordial de aumentar el volumen medio de títulos negociados, habiéndose conseguido que se pase de una negociación de 5.416 títulos diarios en 1989, a 11.252 en 1990 y a 25.562 en el primer trimestre de 1991.

VENTA DE LA PROMOCION DE ULISES. ARTURO SORIA

En el mes de enero se inició la venta de la Promoción «Conjunto Residencial Ulises», situado en la zona de Arturo Soria. Dicha promoción, consistente en 124 unidades y 157 plazas de aparcamiento, se desarrolla en un conjunto arquitectónico de cuatro bloques de seis y ocho alturas, con zonas ajardinadas, piscinas y pistas de padel, cerrado en todo su perímetro exterior.

La comercialización, que se encomendó a METROPOLITANA GESTION, S.A., Empresa participada al 100% por METROVACESA, ha significado un éxito por cuanto el 55% de la misma quedó vendida en los tres primeros meses, quedando exclusivamente de vender a 31 de diciembre de 1990, cinco unidades, lo que representa un 95% sobre el total de ventas de la promoción, muy significativo si se considera la coyuntura existente en el mercado.

La entrega de viviendas comenzó a finales de año, habiendo aportado a dicho ejercicio unos ingresos por ventas de 3.656 millones de pesetas, a los que habrá que añadir los aproximadamente 1.000 millones de pesetas que se realizarán en 1991.

EXTRACTO DE LA CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS COMPARADAS

Tanto el balance, como la cuenta de Pérdidas y Ganancias, se presentan en esta Memoria, de acuerdo con los requisitos establecidos en el capítulo VII del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas.

No obstante, y en orden a facilitar el conocimiento de la evolución del negocio de METROVACESA, se incluye un extracto de la cuenta de Pérdidas y Ganancias comparada de los años 1989 y 1990, de acuerdo con el modelo que tradicionalmente se viene presentando en la Memoria de la Compañía.

Millones de Pesetas

	1989	1990	Diferencia	%
Rentas de inmuebles	3.556	4.111	555	16
Ingresos financieros	393	747	354	90
Otros ingresos	138	570	432	313
Ingresos ventas	710	3.656	2.946	415
Total ingresos	4.797	9.084	4.287	89
Gastos de explotación	766	837	71	9
Gastos generales	305	487	182	60
Gastos financieros	171	99	(72)	-42
Otros gastos	11	19	8	73
Costes venta	84	1.764	1.680	2.000
Extra. saneam. cartera	1	83	82	8.200
Total gastos	1.338	3.289	1.951	146
Beneficio bruto	3.459	5.795	2.336	68
Amortizaciones	282	786	504	179
Beneficio antes imptos.	3.177	5.009	1.832	58
Impuestos	678	1.493	815	120
Beneficio neto	2.499	3.516	1.017	41

Datos destacables

Se ha producido un significativo incremento de «Rentas de inmuebles», sin que haya aumentado la superficie en explotación durante el ejercicio 1990.

Existe una creciente aportación a la cuenta de resultados de la Sociedad, por el concepto de «Dividendos provenientes de filiales (otros ingresos)», y de los «ingresos por ventas», que se corresponden con la nueva política de diversificación iniciada tras la fusión.

Los gastos operativos del ejercicio, han crecido en su conjunto un 15%, manteniéndose controlados dentro del margen previsto por la Sociedad, y ello a pesar del necesario impacto que sobre los gastos generales ha tenido, la configuración de la nueva organización.

El capítulo de «amortizaciones» ha tenido un fuerte impulso, con el fin de optimizar al máximo las posibilidades fiscales que otorga la Ley, para lo que se han aplicado criterios de aceleración en los coeficientes de amortización.

Por último, y como hecho más destacable, nos referimos a los beneficios brutos de METROVACESA que se han visto incrementados en un 68%, alcanzando el 41% tras la deducción de amortizaciones e impuesto de Sociedades, y que ha significado un hito de gran importancia en la evolución de la Compañía.

EXTRACTO DEL BALANCE DE SITUACION COMPARADO

El balance de situación oficial, se presenta en la sección correspondiente de la Memoria.

No obstante, y para facilitar la información del mismo a continuación se presenta un resumen comparado del balance de situación de 1990 en relación al de 1989.



Millones de Pesetas

	1989	1990	Variación
Inmovilizado material	25.994	30.875	4.881
— Amortizaciones	(1.363)	(1.760)	(397)
Inmovilizado material neto	24.631	29.115	4.484
Inmovilizado financiero	1.706	5.167	3.461
Fianzas constituidas	342	392	50
Gastos distr. varios ejerc.	591	1.262	671
Total inmovilizado	27.270	35.936	8.666
Tesorería inv. financieras	3.830	5.091	1.261
Existencias inmuebles	617	500	(117)
Deudores	915	1.541	626
Otro circulante	79	128	49
Total circulante	5.441	7.260	1.819
Activo-Pasivo	32.711	43.196	10.485
Capital	6.831	7.716	885
Reservas	18.454	27.006	8.552
Benef. después impuestos	2.498	3.515	1.017
Dividendo a cuenta	(546)	(596)	(50)
Total Fondos propios	27.237	37.641	10.404
Provisiones largo	555	670	116
Acreedores largo	3.567	1.422	(2.145)
Provisiones inmuebles	0	314	314
Acreedores corto	1.352	3.149	1.796

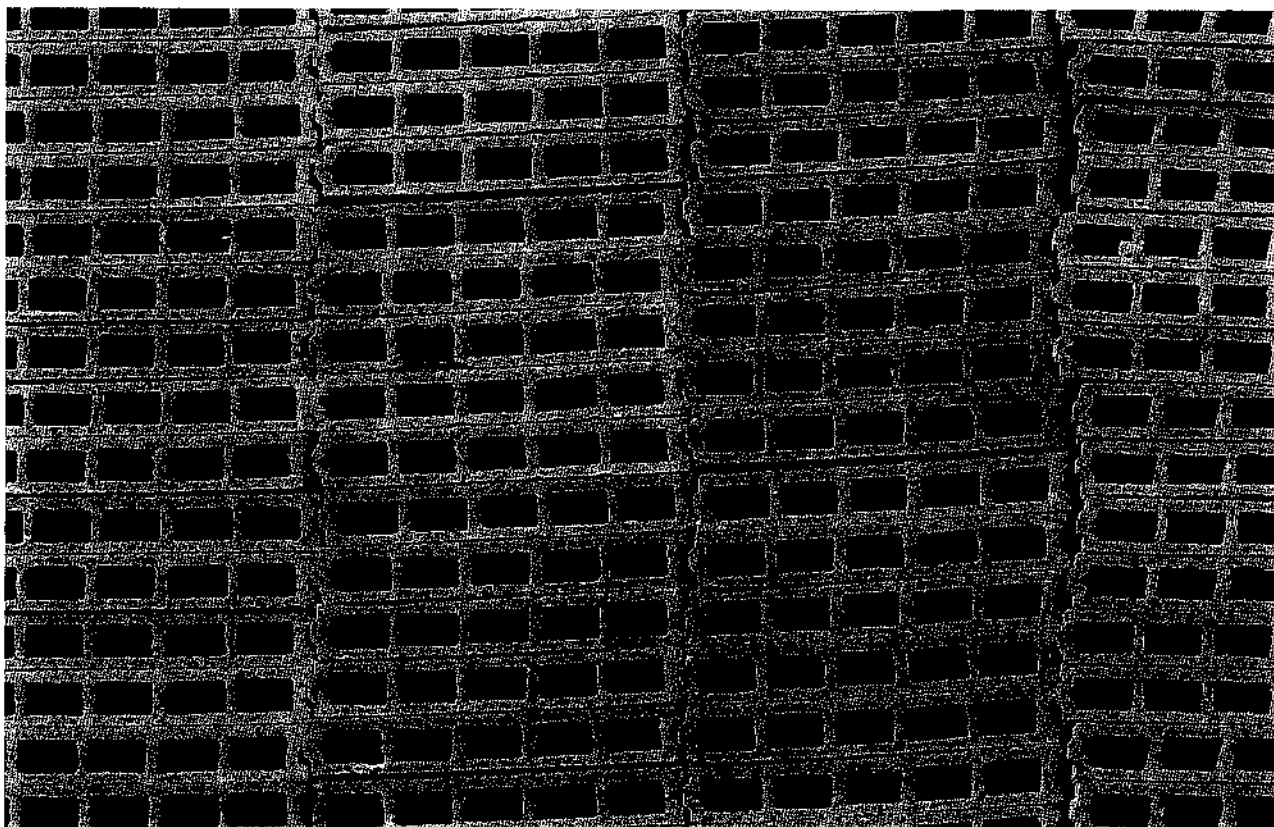
Datos destacables

El Balance de situación de METROVACESA, sigue mostrando una sólida situación patrimonial, en el que el «Total inmovilizado», representa el 83% del «Total Activo/Pasivo», habiéndose registrado un fuerte incremento durante el ejercicio, principalmente en los capítulos del «Inmovilizado material» e «Inmovilizado financiero».

Es igualmente destacable la posición de importante liquidez, representada por el saldo de la cuenta de «Tesorería, inversiones financieras», lo que está posibilitando optimizar las oportunidades de inversión.

«Los Fondos propios», con un aumento de 10.404 millones de pesetas durante el ejercicio, superan al «Total Inmovilizado», alcanzando el 87% del «Total Activo/Pasivo».

La Sociedad mantiene su reducida tasa de endeudamiento, de tal manera que el «exigible» solamente alcanza un 13% del «Total Activo/Pasivo».





Obras en El Plantío.

VI INFORME DE GESTION
DEL EJERCICIO 1990

A) EXPLOTACION DE ALQUILERES

Arrendamientos

El área de arrendamientos ha constituido tradicionalmente la actividad principal de METROVACESA. Dicha actividad, se centra actualmente, en la explotación de su patrimonio en alquiler, que alcanza una superficie de 569.776 m² (la mayor inmobiliaria por superficie en alquiler), y cuyo detalle se ofrece en páginas posteriores.

Los ingresos por alquileres han ascendido en 1990 a 4.118.041.815 ptas., quedando un importe neto de 4.110.745.006 ptas., tras la deducción de las comisiones de intermediación.



Dicho aumento, que representa el 15,62% sobre las rentas del período anterior, se ha producido sin que en 1990 haya crecido la superficie en alquiler de la Compañía, siendo consecuencia de la política de gestión de alquileres, tendente a mejorar los rendimientos del patrimonio inmobiliario.

La actividad arrendadora, se verá potenciada en años próximos con la puesta en explotación de nuevas superficies en alquiler, tal y como se indica más adelante.

La ocupación al cierre del ejercicio alcanzaba el 97,34%, correspondiendo gran parte de la superficie desocupada a contratos recientemente vencidos, y en fase de preparación para su nuevo arrendamiento.

Las magnitudes más significativas en relación con la actividad arrendadora y su evolución en los años 1989/90, es la siguiente:

	1989	1990	% Variación
Superficie en Alquiler (m ²)	569.776	569.776	—
Ingresos por alquiler (en millones de pesetas)	3.556	4.118	15,80
Ingresos alquiler/total ingresos	74%	45%	-38,85
Gastos de explotación (en millones de pesetas)	766	837	9,27
Gastos explotación/ing. alquileres	22%	20%	-5,64
Margen de explotación (en millones de pesetas)	2.790	3.281	17,60
Margen de explotación (ingresos alquileres)	78%	80%	1,55

INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS

Millones de pesetas

Zona	% Ocupac. Dic. 1990	Renta Media pts/m ² mes	Ingresos 1989	Arrendam. 1990	% Variación
Gran Vía - Plaza de España	94,27	620	787,42	993,33	26,15
Triángulo Princesa	100,00	640	412,39	459,52	11,43
Azca y entorno	99,04	1.049	1.569,80	1.792,57	14,19
S. Fco. Sales Metropolitano	97,13	538	550,29	616,05	11,95
Otros	99,01	481	235,64	256,56	8,88
Total	97,34	721	3.555,54	4.118,03	15,82

45

GASTOS DE EXPLOTACION

Millones de pesetas

Zona	Gtos. pts/m ² mes	1989	1990	% Variación
Gran Vía - Plaza de España	235,75	346,11	377,58	9,09
Triángulo Princesa	41,79	29,46	30,02	1,91
Azca y entorno	126,12	188,18	215,59	14,57
S. Fco. Sales Metropolitano	118,64	138,20	135,85	-1,70
Otros	146,26	63,92	77,99	22,02
Total	146,65	765,87	837,03	9,29

MARGEN DE EXPLOTACION

Zona	<i>Millones de pesetas</i>		
	1989	1990	% Variac.
Gran Vía - Plaza de España	441	616	39,53
Triángulo Princesa	383	430	12,16
Azca y entorno	1.382	1.577	14,14
S. Fco. Sales Metropolitano	412	480	16,53
Otros	172	179	3,99
Total	2.790	3.282	17,61

Estructura de los contratos de arrendamiento

46

Dada la antigüedad de parte del patrimonio en arrendamiento de METROVACESA (información en descripción «Patrimonio en alquiler»), una superficie apreciable del mismo, se encuentra alquilado bajo contratos de renta bloqueada, o contratos de duración indefinida y revisión en base al I.P.C. Ello produce una existencia de una percepción de rentas correspondientes a dichas superficies muy por debajo de las rentas de mercado.

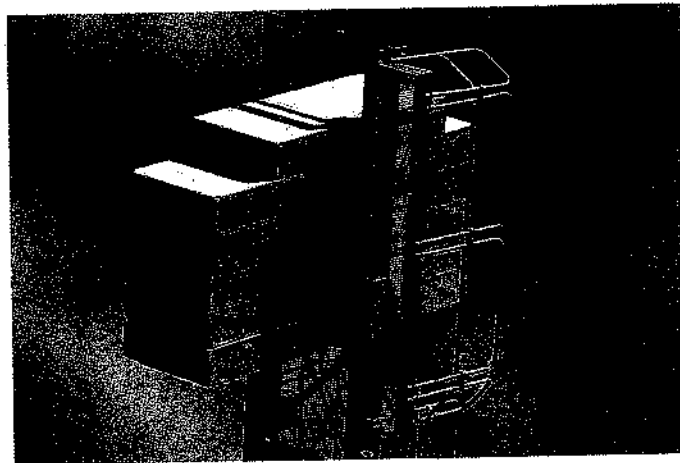
La progresiva sustitución de dichas rentas por otras más acordadas con la evolución del mercado de alquileres, constituye pues, uno de los principales objetivos de la gestión de METROVACESA, proporcionando un potencial de crecimiento significativo, al margen de la incorporación de nuevas superficies en alquiler.

Como consecuencia de lo anterior, a lo largo de 1990, se ha recuperado una superficie superior a 15.000 m², los cuales una vez remodelados, se pondrán nuevamente en alquiler con nuevas rentas sensiblemente superiores.

La estructura contractual de la superficie en alquiler de la Sociedad, y su evolución respecto del ejercicio 1989, es la siguiente:

<i>Por superficie</i>	<i>% 1989</i>	<i>% 1990</i>
Congelados	11,20	10,08
Prórroga forzosa	60,41	55,83
Boyer	28,39	34,09

<i>Por número de contratos</i>		
Congelados	19,41	16,56
Prórroga forzosa	47,03	46,97
Boyer	33,55	36,46



Características del patrimonio inmobiliario en alquiler

El patrimonio en alquiler actual de METROVACESA, se encuentra ubicado en su totalidad en Madrid, pudiendo clasificarse el mismo en cinco zonas diferenciadas.

A continuación se exponen las superficies y usos para cada una de dichas zonas:

<i>Zona</i>	<i>Superficies</i>						<i>Hoteles % Cine</i>	<i>% Zona</i>
	<i>Constr.</i>	<i>Alquil.</i>	<i>% Ofic.</i>	<i>% Vivie.</i>	<i>% Locales</i>	<i>% Aparc.</i>		
Gran Vía - Plaza de España	171.027	133.468	56	5	16	2	21	30
Zona Princesa	65.884	59.866	4	0	10	29	57	12
Azca y entorno	164.182	142.455	46	12	11	30	1	29
S. Fco. Sales - Metropolitano	122.519	101.396	2	70	14	14	0	22
Otros	46.164	38.458	3	96	1	0	0	7
Total	569.776	475.643	30	29	12	16	13	100

Patrimonio en alquiler.

Zona Gran Vía

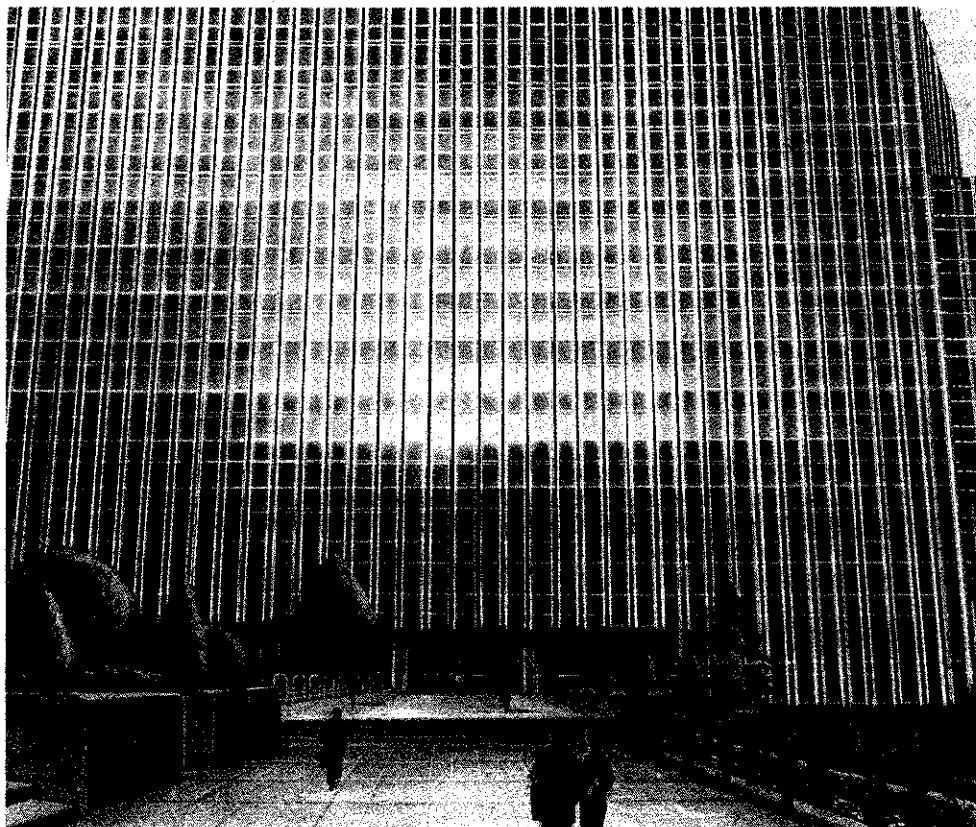
La superficie propiedad de METROVACESA en esta zona, asciende a 171.027 m², representando un 30% de la superficie total de la Sociedad.

Dicha zona se encuentra en el centro histórico de Madrid contando con una alta dotación comercial, así como hotelera y centros de esparcimiento, teatros, cines, etc...

Los usos, años de construcción y rentas obtenidas, en millones de pesetas, de los edificios que componen dicha zona, son los siguientes:

Bloque y situación	Año	Superficies (m ²)		% Ofic.	% Vivierend.	% Locales	% Aparc.	Hoteles/ % Cine	Renta % 1990
		Constr.	Alquil.						
Zona Gran Vía - Plaza de España									
48 «Edificio España» — Plaza de España	1954	75.746	59.447	39	6,3	11,9	4,5	38,3	378
«Lope de Vega» — Gran Vía 53, 55, 57, 59	1948	38.855	32.654	53	2,2	27,5	0,0	17,0	138
«Torre de Madrid» — Plaza de España	1959	56.426	41.367	82	3,9	13,8	0,0	0,0	477
Subtotal		171.027	133.468	56	5	16	2	21	993

Dada la antigüedad de los mismos, la mayor parte de los contratos con rentas bloqueadas se presentan en esta zona. Por ello, la renta media ptas/m²/mes, se ha situado en 1990, en 620,20 ptas. frente a los 535,6 ptas. del ejercicio precedente, con una subida del 26,15%, crecimiento muy superior a la media de la Compañía y que refleja la creciente adaptación de las rentas de dichos edificios a precios del mercado.



Los gastos de explotación para dichos edificios han aumentado un 9,09%, resultando una mejora en el margen de explotación del 39,53%. Dicho margen, seguirá creciendo en años sucesivos, como consecuencia de la implantación de los nuevos sistemas de gestión.

La ocupación es del 94,27%, inferior a la media de la Sociedad, principalmente por la mayor rotación de su superficie, consecuencia principalmente del menor tamaño medio de sus unidades.

Zona Azca y entorno

La superficie comprendida en dicha zona, es de 164.182 m², representando un 29% de la superficie de la Compañía.

Dicha zona, constituye uno de los principales centros de negocio de la capital de España, en el que METROVACESA es el primer representante por el volumen de superficie en propiedad.

El detalle de los edificios que la componen así como usos, años de puesta en explotación y rentas producidas, en millones de pesetas, se indica a continuación:

Bloque y situación	Año Constr.	Superficies (m ²)		% Ofic.	% Viviend.	% Locales	% Aparc.	Renta % 1990
		Constr.	Alquil.					
Azca y entorno								
«Sollube» — Pl. Carlos Trías Bertrán, 7	1988	44.597	38.736	80	0	1	19	698
«Pl. Carlos Trías Bertrán, 4» — Pl. Carlos Trías Bertrán, 4	1984	24.277	23.551	24	0	12	59	252
«Cadagua» — P.º Castellana, 93	1976	23.674	21.599	48	0	5	48	254
«Gobelas» — P.º Castellana, 87	1978	3.573	3.025	0	0	100	0	35
«Scrantes» — Avda. Vaguada Azca	1981	10.095	8.463	43,5	0	4	53	72
«Orense seis» — Orense, 6	1977	20.603	17.053	58	9	28	5	193
«Nervión» — Orense, 8	1971	13.927	10.935	18	40	13	29	116
«Basílica» — Basílica, 15, 17	1968	22.607	18.264	14	63	8	15	158
«Locales Red viaria» — Red viaria Azca		829	829	0	0	100	0	14
Subtotal		164.182	142.455	46	12	12	30	1.792

La renta media ptas/m²/mes, ha alcanzado las 1.048,62 ptas., con un crecimiento del 14,19%, que junto al crecimiento en los gastos de explotación del 14,57% proporciona un aumento en su margen de explotación del 14,14%.

Zona Princesa

De la tabla expuesta a continuación, se deriva el uso principalmente hotelero de dicho conjunto, que cuenta con 65.884 m², el 12% del total de la Compañía:

Bloque y situación	Año Constr.	Superficies (m ²)				% Ofic.	% Viviend.	% Locales	% Aparc.	Hoteles/ % Cine	Renta % 1990
		Constr.	Alquil.								
Zona Princesa											
«Triángulo Princesa» — Princesa 40, Serrano Jover, 5 Alberto Aguilera, 37	1976	65.884	59.866		4	0	10,4	28,7	57,1	460	
Subtotal		65.884	59.866		4	0	10	29	57	460	

Se encuentra enclavado en el denominado «Triángulo Princesa», integrado por el conjunto hotelero-comercial-oficinas, perteneciente a METROVACESA, y el Centro Comercial de El Corte Inglés.

La renta media ptas/m²/mes, se ha situado a lo largo de 1990, en 639,65 ptas., incluyendo a tal efecto la superficie dedicada a aparcamiento.

El crecimiento registrado, ha sido del 11,43%, en tanto los gastos de explotación crecían el 1,91%, resultando un crecimiento en el margen de explotación del 12,16%.

La ocupación de dicha zona ha sido del 100%.

*Zona San Francisco
de Sales-
Metropolitano*

La zona de San Francisco de Sales-Metropolitano, constituye un área predominantemente residencial, con una magnífica situación próxima a la Ciudad Universitaria, y a los centros de negocios de Azca y Castellana.
La superficie comprendida en dicha zona, asciende a 122.519 m², el 22% del total.

Bloque y situación	Año Constr.	Superficies (m ²)		% Ofic.	% Viviend.	% Locales	% Aparc.	Renta % 1990
		Constr.	Alquil.					
San Fco. de Sales - Metropolitano								
«General Ibáñez Ibero» — General Ibáñez Ibero, 5	1980	13.047	11.153	1	72	10	17	111
«San Francisco de Sales» — San Francisco de Sales, 41	1983	11.092	10.140	5	75	13	7	102
50 52 «General Rodrigo» — General Rodrigo 1, 3, 5 General Ampudia, 12, 14	1968	21.415	17.307	1	72	4	22	103
«Julián Romea» — Julián Romca, 7, 9, 11 General Ampudia, 8	1977	18.700	15.734	2	76	2	21	100
«Federico Rubio» — Federico Rubio, 7, 9, 11	1970	9.780	7.918	12	67	21	0	44
«Beatriz de Bobadilla» — Beatriz de Bobadilla, 13, 15	1976	16.012	13.187	1	78	1	20	99
«Reina Victoria» — Reina Victoria, 13, 15	1963	26.495	19.979	1	74	15	9	57
«Reina Victoria (2)» — Reina Victoria, 43, 47		5.978	5.978	0	0	100	0	1
Subtotal		122.519	101.396	2	70	14	14	617

La renta media ptas/m²/mes, ha sido de 538,03 ptas., lo que representa un incremento del 11,95%.

Entre tanto, los gastos de explotación disminuían en un 1,70%, resultando un crecimiento en el margen de explotación del 16,52%.

La ocupación ha alcanzado el 97,13%, muy próxima a la media de la Compañía.

Zona «Otros Inmuebles»

La superficie comprendida en esta zona, se distribuye en dos áreas geográficas de Madrid, manteniendo un uso mayoritariamente de viviendas, según se desprende de la siguiente tabla:

La renta media ptas/m²/mes, ha sido de 481,14 ptas., con un aumento del 8,88%, respecto del ejercicio anterior, creciendo el margen de explotación en un 3,99%.

La ocupación ha alcanzado el 99,01%.

Dentro de dicha zona, se incluye la finca de Martínez Campos, la cual posee gran número de contratos con renta bloqueada.

53

Bloque y situación	Año Constr.	Superficies (m ²)		% Ofic.	% Viviend.	% Locales	Renta 1990
		Constr.	Alquil.				
Otros	1976	39.859	33.634	0	100	0	229
«Quinta de Goya» — Pablo Casals, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20							
«Martínez Campos» — Martínez Campos, 9, 11 Alonso Cano, 4	1951	6.305	4.824	28	61	11	24
Subtotal		46.164	38.458	3	95	1	253

B) NUEVOS DESARROLLOS

La política de METROVACESA, basada en la potenciación de la actividad arrendadora, y la diversificación en nuevos productos y áreas geográficas, se traduce en el impulso de su actividad inmobiliaria, que se verá completada a lo largo de los próximos años. Los nuevos desarrollos emprendidos en la actualidad, son los siguientes:

1.º Nuevas promociones para alquiler:

Millones de pesetas

<i>Promociones para alquiler</i>	<i>Mts. s/rasante</i>	<i>Mts. b/rasante</i>	<i>Total superficie</i>	<i>Situación</i>
Plantío (1)	20.187	—	20.187	Madrid
Tres Cantos	35.106	23.912	59.018	Madrid
Arturo Soria	9.878	11.850	21.728	Madrid
Metropolitano	28.653	17.191	45.844	Madrid
Uribitarte	5.950	3.120	9.070	Bilbao
Total	99.774	56.073	155.847	

2.º Promociones de edificios para la venta:

Millones de pesetas

<i>Promociones para venta</i>	<i>Mts. s/rasante</i>	<i>Mts. b/rasante</i>	<i>Total superficie</i>	<i>Uso</i>	<i>Situación</i>
Plantío (2)	4.936	—	4.936	Vivienda	Madrid
Conde Orgaz	13.920	1.625	15.545	Vivienda	Madrid
Ecuador	8.904	8.416	17.320	Oficina	Barcelon.
Duque de Saldaña	8.333	5.651	13.984	Ofic/Viv.	Lisboa
Duque de Avila	4.422	1.180	5.602	Oficina	Lisboa
Total	40.515	16.872	57.387		

Las dos promociones de Lisboa, se efectúan a través de filiales, viniendo referidas las superficies indicadas a la participación de METROVACESA.

3.º Centros Comerciales:

<i>Centros Comerciales</i>	<i>Superficie correspondiente a METROVACESA</i>		
	<i>Superficie en venta</i>	<i>Superficie en alquiler</i>	<i>Total superficie</i>
DEICO (Sociedad Gestora)	—	—	—
C. Comercial Palencia	4.375	1.014	5.389
C. Comercial Jaén	5.348	2.352	7.700
C. Comercial Valencia	12.621	2.404	15.025
C. Comercial Barcelona	6.034	—	6.034
C. Comercial Cáceres	3.535	726	4.261
C. Comercial Parla (Madrid)	3.774	501	4.275
C. Comercial Las Palmas	14.450	—	14.450
Total	50.137	6.997	57.134

55

La totalidad del suelo industrial se desarrolla a través de filiales, viniendo referidas las superficies indicadas a la participación de METROVACESA.

4.º Suelo Industrial:

<i>Suelo Industrial</i>	<i>Superficie correspondiente a Metrovacesa</i>	
	<i>Superficie construida</i>	<i>Situación</i>
NEISA (Sociedad Gestora)	—	Madrid
NEISA Sur	20.000	Madrid
NEINCA Uno	12.495	Barcelona
Parque Industrial Henares	121.258	Madrid/Guadalajara
Total	153.753	



La totalidad del suelo industrial se desarrolla a través de filiales, viniendo referidas las superficies indicadas a la participación de METROVACESA.

C) FILIALES

En la Memoria anual adjunta (Nota 7), se ofrece información sobre el valor contable y detalle de las transacciones realizadas entre METROVACESA y sus distintas filiales.

A continuación se relacionan dichas filiales, en función del objeto de las mismas, así como su ubicación:

Filiales	% Particip.	Valor contable participación (Miles de pesetas)	Capital	Reservas	Ubicación	Posición	Resultados 1990
1. <i>Hoteles</i>							
1.1. Explotaciones Urbanas Españolas, S.A.	100,00	48.094	18.000	678.834	Madrid	Gestora	336.977
1.2. H. Belvedere-Salou, S.A.	10,00	90.049	400.000	118.380	Salou	Gest. prop.	32.732
1.3. Adyal La Palma, S.A.	5,00	13.905	280.000	410.607	La Palma	En espera	707
2. <i>Rehabilitación</i>							
2.1. Metropolitana Gestión, S.A.	100,00	100.000	100.000	111.317	Madrid	Gest/Vta.	101.299
3. <i>Centros Comerciales</i>							
3.1. Desarrollo Inmobiliario Comercial, S.A.	12,50	7.875	45.000	22.545	Madrid	Gestora	74.410
3.2. Patrimonio Inmobiliario Comercial, S.A.	25,00	45.005	180.000	60.313	Palencia	Vta/alqu.	34.030
3.3. Desarrollo Comercial de Cáceres, S.A.	22,50	40.500	180.000	2.190	Cáceres	Vta/alqu.	1.793
3.4. Centro Comercial de Jaén, S.A.	25,00	37.501	150.000	(5.351)	Jaén	Vta/alqu.	16.836
3.5. Desarrollo Comercial Urbano, S.A.	30,05	391.172	1.300.000	(44.563)	Valencia	Vta/alqu.	(93.678)
3.6. Promotora Catalana del Desarrollo Comercial, S.A.	22,50	118.420	200.000	(9.043)	Barcelona	Venta	(21.089)
3.7. Centro Comercial de Parla, S.A.	22,50	33.750	150.000	—	Madrid	Vta/alqu.	265
3.8. Desarrollo Comercial Urbano de Canarias, S.A.	25,00	88.000	200.000	—	Las Palmas	Venta	—
3.9. Incoresa	95,00	344.837	34.496	(2.828)	Madrid	Alquiler	(482)
4. <i>Suelo Industrial</i>							
4.2. Neisa, S.A.	25,00	100.222	400.000	(36.033)	Madrid	Gestora	39.007
4.3. Neisa Sur, S.A.	25,00	470.464	1.000.000	—	Madrid	Venta	(4.508)
4.4. Neica Uno, S.A.	30,00	133.310	430.000	—	Barcelona	Venta	2.036
4.5. Parque Industrial de Henares, S.A.	50,00	800.024	500.000	1.099.987	Guadalaj.	Venta	(4.702)
5. <i>Construcción y venta (multiusos)</i>							
5.1. Inmobiliaria Saldaña (1)	34,00	1.205.956	970.000	(474.356)	Lisboa	Venta	(320.671)
5.2. Inmobiliaria Duque de Avila (1)	50,00	713.638	1.200.000	802.000	Lisboa	Venta	(1.379)
6. <i>Otras</i>							
Inversora Fica, S.A. (2)	100,00	19.332	20.000	461	Bilbao	Gestora	7.267

(1) Cifras de Capital, Reservas y Resultados en escudos portugueses.
(2) Sociedad transparente (sin deducción impuestos).

Se han deducido las siguientes provisiones por depreciación:

	<i>Miles de pesetas</i>
Saldaña	(24.092)
Adyal - La Palma	(10.820)
Incoresa	(32.482)

D) EVOLUCION PREVISIBLE DE LA SOCIEDAD

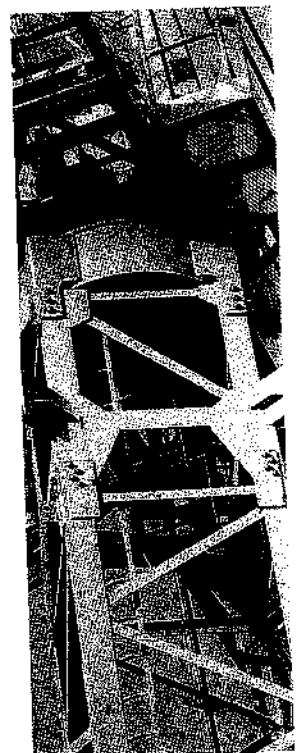
El plan estratégico de METROVACESA elaborado tras la fusión, y referido al período 1989/1993, concretaba el desarrollo de la Sociedad en la consecución de dos objetivos:

- 1.º Doblar los ingresos recurrentes procedentes de arrendamientos.
- 2.º Doblar los beneficios de la Sociedad, incluyendo los ingresos procedentes de las nuevas actividades de diversificación.

Para ello, se contemplaba la necesidad de realizar un importante volumen de inversiones de más de 30.000 millones de pesetas, tendentes, tanto a aumentar la superficie en alquiler de la Compañía, como a la realización de actividades de diversificación.

Transcurrido un año ya de dicho plan, el mismo se viene desarrollando incluso con resultados más favorables de los previstos, manteniéndose plenamente sus objetivos.

Dicha tendencia se mantendrá para 1991, con un incremento satisfactorio de los resultados, en el que se producirá un crecimiento de ingresos por alquileres superior al 20%, acompañado por un aumento de ingresos procedentes de las ventas en la misma línea.

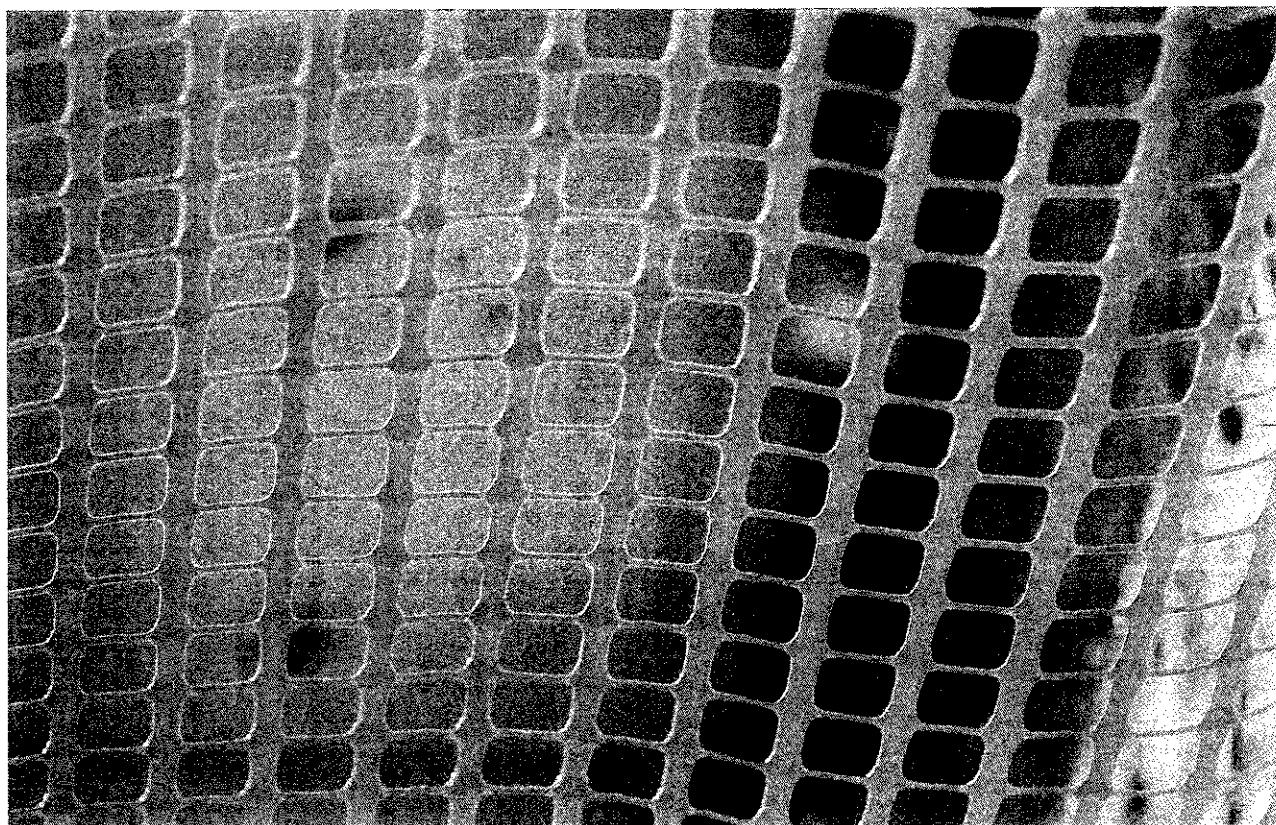


E) ADQUISICIONES DE ACCIONES PROPIAS

La Sociedad no posee, bien directamente ni a través de filiales, acciones propias, tal y como se refleja en el Balance de Situación a 31.12.90 y en la Memoria Anual adjunta.

F) ACONTECIMIENTOS IMPORTANTES POSTERIORES AL CIERRE

Véase nota 18 de la Memoria Anual adjunta.



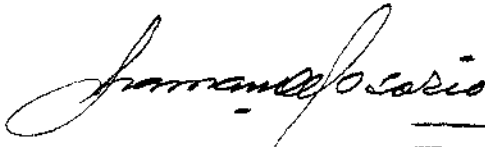


Vista de las obras
de El Planfío.

VII INFORMACION CONTABLE
CUENTAS ANUALES

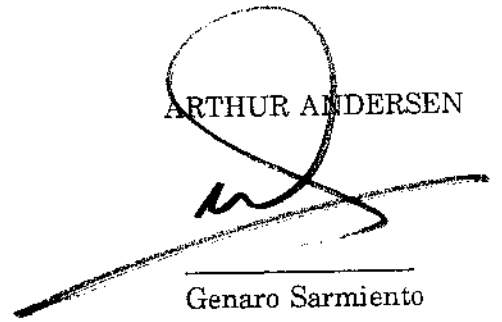
El informe de gestión adjunto del ejercicio 1990, contiene las explicaciones que los Administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos, y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 1990. 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 auditados de la Sociedad.

AUDIBERIA, S.A.



Juan Manuel Osorio García

ARTHUR ANDERSEN



Genaro Sarmiento

Madrid, 27 de marzo de 1991

AUDIBERIA, S.A.

Nif. A-28748864, 1ª Insc. Libro de Sociedades Madrid, hoja 64.800, Folio 92, Tomo 6484 General 6491 Sección 3ª

Inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas

Inscrita en el Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España

INFORME DE AUDITORIA DE CUENTAS ANUALES

A los Accionistas de Inmobiliaria Metropolitana Vasco Central, S.A.

Hemos auditado las cuentas anuales de Inmobiliaria Metropolitana Vasco Central, S.A. (METROVACESA), que comprende el balance de situación al 31 de diciembre de 1990, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondiente al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya preparación y contenido son 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 incluyen 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.

63

De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias, además de las cifras del ejercicio 1990, las correspondientes al ejercicio anterior. Dado que tales cifras del ejercicio 1989 no constituyen cuentas anuales completas, nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 1990. Con fecha 9 de marzo de 1990 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 1989 en el que expresamos una opinión sin salvedades.

En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 1990 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de METROVACESA al 31 de diciembre de 1990 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.

INMOBILIARIA METROPOLITANA VASCO CENTRAL, S.A.
BALANCES DE SITUACION AL 31 DE DICIEMBRE DE 1990 Y 1989

ACTIVO

	<i>Miles de pesetas</i>	
	<i>Ejercicio 1990</i>	<i>Ejercicio 1989</i>
INMOVILIZADO		
GASTOS DE ESTABLECIMIENTO	34.752.966	26.726.836
INMOVILIZACIONES MATERIALES	78.783	47.621
Terrenos y construcciones	29.114.589	24.631.028
Instal. Técnicas y Maquinaria	28.996.330	25.594.973
Otras Instal. y Mobiliario	569	569
Inmovil. Materiales en Curso	150.546	125.180
Otro Inmovilizado	1.699.223	264.804
Amortizaciones	28.298	8.587
INMOVILIZACIONES FINANCIERAS	(1.760.377)	(1.363.085)
Particip. en Empresas del Grupo	5.559.594	2.048.187
Particip. en Empresas Asociadas	544.745	154.426
Cartera de Valores a Largo Plazo	4.324.702	1.186.926
Otros Créditos	165.116	165.116
Depósit. Constit. a Largo Plazo	200.081	200.015
Provisiones	392.343	341.704
	(67.393)	—
GASTOS A DISTRIB. VARIOS EJERCICIOS	1.183.264	543.210
ACTIVO CIRCULANTE		
EXISTENCIAS	7.260.767	5.441.759
DEUDORES	594.695	653.104
Clientes	1.541.211	915.364
Empresas Asociadas, Deudoras	1.203.723	679.219
Arrendatarios	48.446	11.335
Deudores Varios	102.701	123.862
Personal	92.968	79.247
Administraciones Públicas	693	818
Provisiones	130.180	57.029
INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES	(37.500)	(36.146)
TESORERIA	4.212.896	3.334.536
AJUSTES POR PERIODIFICACION	878.412	495.517
	33.553	43.238
TOTAL ACTIVO	43.196.997	32.711.805

PASIVO

	<i>Miles de pesetas</i>	
	Ejercicio 1990	Ejercicio 1989
FONDOS PROPIOS	37.640.467	27.237.004
CAPITAL SUSCRITO	7.715.736	6.830.966
PRIMA DE EMISION	16.262.070	9.115.605
RESERVA DE REGULARIZACION	1.086.509	1.086.509
RESERVAS	9.656.739	8.251.739
Reserva Legal	1.366.256	1.366.256
Otras Reservas	8.290.483	6.885.483
RESULTADOS DE EJERC. ANTERIORES	708	268
PERDIDAS Y GANANCIAS	3.515.047	2.498.394
DIVIDENDO A CUENTA ENTREGADO	(596.342)	(546.477)
PROVIS. PARA RIESGOS Y GASTOS	984.527	554.950
ACREEDORES A LARGO PLAZO	1.422.341	3.566.986
EMISIONES DE OBLIGACIONES	—	3.000.000
DEUDAS CON ENTID. DE CREDITO	2.549	4.299
OTROS ACREEDORES	1.419.792	562.687
Otras Deudas	884.659	97.368
Fianzas y Depósitos Recibidos	535.133	465.319
ACREEDORES A CORTO PLAZO	3.149.662	1.352.865
DEUDAS CON ENTID. DE CREDITO	1.794	1.710
DEUDAS CON EMP. GRUPO Y ASOCIA.	399.058	—
ACREEDORES COMERCIALES	729.297	49.167
Anticipos de clientes	412.103	7.000
Deudas por compras o prest. serv.	317.194	42.167
OTRAS DEUDAS NO COMERCIALES	2.014.357	1.234.635
Administraciones Públicas	1.271.043	743.563
Otras Deudas	743.314	491.072
PROVIS. PARA OPERAC. TRAFICO	3.848	3.845
AJUSTES POR PERIODIFICACION	1.308	63.508
TOTAL PASIVO	43.196.997	32.711.805

INMOBILIARIA METROPOLITANA VASCO CENTRAL, S.A.
CUENTAS DE PERDIDAS Y GANANCIAS PARA LOS EJERCICIOS TERMINADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1990 Y 1989

DEBE

	<i>Miles de pesetas</i>	
	Ejercicio 1990	Ejercicio 1989
GASTOS		
Coste de ventas de inmuebles	1.764.113	64.119
Aprovisionamientos	84.637	94.160
Gastos de personal	330.390	217.461
Dotaciones para amortizac. inmovilizado	785.628	281.504
Variación de las provisiones tráfico	19.053	8.921
Otros gastos de explotación	917.205	768.273
Servicios exteriores	736.813	608.725
Tributos	180.392	159.548
	3.901.026	1.434.438
Beneficios de explotación	3.985.403	2.829.349
Gastos financieros y asimilados	99.236	171.315
Variación provisión inversiones financieras	67.023	—
	166.259	171.315
Resultados financieros positivos	1.038.775	326.039
Beneficios de las actividades ordinarias	5.024.178	3.155.388
Pérdidas procedentes inmov. material	4.849	—
Gastos extraordinarios	10.801	—
	15.650	—
Resultados extraordinarios positivos	—	21.424
Beneficios antes de impuestos	5.008.528	3.176.812
Impuesto sobre Sociedades	(1.493.481)	(678.419)
Beneficio del Ejercicio	3.515.047	2.498.393

Las Notas 1 a 19 descritas en la Memoria forman parte integrante del Balance de Situación a 31 de diciembre de 1990.

HABER

	<i>Miles de pesetas</i>	
	<i>Ejercicio 1990</i>	<i>Ejercicio 1989</i>
INGRESOS		
Importe neto de la cifra de negocios	7.766.870	4.245.306
Ventas de Inmuebles	3.656.125	689.778
Ingresos por Alquileres	4.110.745	3.555.528
Aumento de existencias	8.448	9.299
Otros ingresos de explotación	111.111	9.182
	7.886.429	4.263.787
Ingresos de participaciones en capital	458.512	104.125
En Empresas del Grupo	447.000	100.000
En Empresas Asociadas	11.512	4.125
Ingresos de otros valores negociables	627.092	314.313
Otros intereses e ingresos asimilados	119.430	78.916
De Empresas del Grupo	21.096	5.000
Otros intereses	98.334	73.916
	1.205.034	497.354
Ingresos extraordinarios	—	21.424
	—	21.424
Resultados extraordinarios negativos	15.650	—

CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 1990

1. Antecedentes y naturaleza de la Sociedad

INMOBILIARIA METROPOLITANA VASCO CENTRAL, S.A. (en adelante METROVACESA o la Sociedad) es la denominación adoptada por COMPAÑIA INMOBILIARIA METROPOLITANA, S.A., tras su proceso de fusión, que se hizo efectivo el 1 de agosto de 1989, por absorción de COMPAÑIA URBANIZADORA METROPOLITANA, S.A., e INMOBILIARIA VASCO CENTRAL, S.A.

La fusión se formalizó el 1 de agosto de 1989 con efectos patrimoniales retroactivos al 20 de julio de 1988, estableciéndose una relación de canje de una acción de la Sociedad absorbente por cada acción de las Sociedades absorbidas, ampliando la primera capital en la proporción necesaria con la consiguiente prima de emisión. El objeto social y principal actividad de la Sociedad consiste en el desarrollo de toda clase de actividades inmobiliarias, principalmente el arrendamiento de inmuebles para viviendas y oficinas y también la promoción y venta de inmuebles por pisos, terrenos..., etc.

68

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

a) *Imagen fiel*

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la sociedad y se presentan de acuerdo con las normas establecidas en la ley de Sociedades Anónimas y el Plan General de Contabilidad, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad. Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimando que serán aprobadas sin ninguna modificación.

b) *Comparación de la información*

La entrada en vigor del Plan General de Contabilidad y la aplicación de la nueva legislación mercantil que exige mostrar junto con las cifras correspondientes al ejercicio que se cierra, las relativas al anterior, ha obligado a adaptar las cifras del ejercicio 1989, con el fin de hacerlas comparables con las del de 1990. Dado que la fusión antes mencionada se formalizó el 1 de agosto de 1989, la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 1989 se ha preparado a partir de los registros de contabilidad de la Sociedad, y los de las sociedades absorbidas hasta el momento de la fusión.

3. Distribución de resultados

La propuesta de distribución de beneficios formulada por el Consejo de Administración de la Sociedad es la siguiente:

<i>Bases de Reparto</i>	<i>Miles de pesetas</i>
Pérdidas y ganancias	3.515.047
Remanente	708
Total	3.515.755
<i>Distribución</i>	<i>Miles de pesetas</i>
A Reserva legal	176.891
A Reservas voluntarias	1.976.000
A Dividendos	1.192.686
A prima Junta 10 ptas.	169.746
A Remanente	432
Total	3.515.755

69

La cifra total destinada a dividendos supone un 16% sobre el nominal de las acciones antiguas y la parte proporcional sobre las acciones suscritas durante el ejercicio 1990, habiendo sido distribuidas en el ejercicio cantidades a cuenta por un total de 596.342 miles de pesetas, que figuran contabilizadas en la cuenta «Dividendo a cuenta entregado en el ejercicio», incluida en el apartado Fondos propios del pasivo del balance de situación adjunto.

El estado previsional formulado por los Administradores de la Sociedad de acuerdo con los requisitos legales, poniendo de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución del dividendo a cuenta el 6 de noviembre de 1990 fue el siguiente:

	<i>Miles de pesetas</i>
Beneficio antes de impuestos	4.413.872
Provisión para el Impuesto sobre Sociedades	(1.544.855)
Dotación a Reserva Legal	(286.902)
Total	2.582.115

4. Normas de valoración

Las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales, de acuerdo con las establecidas por el plan general de Contabilidad, han sido las siguientes:

a) Gastos de establecimiento

Los gastos de establecimiento están formados por los gastos de ampliación de capital, y están contabilizados por los costes incurridos. Representan, fundamentalmente, gastos incurridos en concepto de honorarios de abogados, escrituración y registro y se amortizan a razón del 20% anual. El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio por el concepto de amortización de los gastos de establecimiento ascendió a 17.893 miles de pesetas.

b) Inmuebles en alquiler.

Los inmuebles en alquiler se valoran a su coste de adquisición o ejecución que incluye el coste del terreno, edificación, instalaciones y mobiliario de las fincas arrendadas. Asimismo, los inmuebles existentes en el momento de la fusión incluyen las revalorizaciones aprobadas mediante la Orden Ministerial que autorizó la mencionada fusión. Con anterioridad se habían aplicado las normas de actualización dispuestas por la Ley 9/1983 y otras disposiciones legales anteriores. Los gastos de conservación y mantenimiento incurridos durante el ejercicio se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias. La Sociedad sigue el procedimiento de incorporar cada ejercicio a los inmuebles en alquiler, como mayor importe de los mismos, aquellos costes de mejora que suponen un aumento en la rentabilidad de los edificios.

70 *c) Inmovilizado en curso*

Como inmovilizado en curso se incluyen todos los costes incurridos en promociones inmobiliarias destinadas al alquiler, tales como gastos producidos directamente en la construcción (materiales, subcontratistas..., etc.) y otros gastos correspondientes a la promoción (honorarios de arquitectos, proyectos, licencias..., etc.). al finalizar la construcción, se imputa la correspondiente repercusión del solar y se traspasa el saldo de «Inmovilizado en curso» a «Inmuebles en alquiler».

d) Amortización del Inmovilizado material

La amortización acumulada del inmovilizado material se ha calculado siguiendo el método lineal, teniendo en cuenta los años de vida útil estimada, según el siguiente detalle:

	<i>Años de vida útil estimada</i>
Inmuebles en alquiler	75
Otro Inmovilizado Material	7-12,5

En el presente ejercicio, la sociedad ha amortizado los inmuebles aportados en el momento de la fusión, multiplicando el importe resultante de aplicar el criterio descrito por 1,5, de acuerdo con lo establecido en el artículo 6.º del RD 2182/1981 de 24 de julio, que desarrolla la ley 76/80 sobre régimen fiscal de las Fusiones y Adquisiciones de Empresas.

El importe cargado en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 1990, en concepto de amortización del inmovilizado material, asciende a 403.567 miles de pesetas.

e) *Gastos a distribuir en varios ejercicios*

Bajo este título se incluyen gastos de emisión de obligaciones y bonos, de rescisión de contratos de arrendamiento, de fusión y la tasa de equivalencia, que se difieren por considerar que tienen proyección económica futura.

Los gastos por rescisión de contratos, que corresponden a los importes satisfechos a arrendatarios de renta antigua para recuperar los locales afectados y alquilarlos en el futuro a precios de mercado, y los gastos de fusión se amortizan linealmente en un período de cinco años.

En cuanto a la tasa de equivalencia, la Sociedad seguía el criterio de registrar como activo, en el momento del pago, el importe de este impuesto que surge en función del incremento del valor de los terrenos según coeficientes determinados por las entidades municipales, periodificando los pagos en un plazo de diez años. De acuerdo con la Ley 39/1988 reguladora de las Haciendas Locales, desaparece la tasa de equivalencia, por lo que al 31 de diciembre de 1990 ésta ha sido totalmente amortizada.

Los gastos de emisión de obligaciones y bonos han sido totalmente amortizados en el ejercicio, por haberse cancelado las emisiones correspondientes mediante su conversión en acciones.

f) *Valores Mobiliarios*

La sociedad sigue los siguientes criterios en la contabilización de sus inversiones en valores mobiliarios, tanto si se trata de valores de renta fija como variable.

1. Títulos con cotización oficial: A coste o mercado, el menor. Como valor de mercado se considera la cotización oficial media del último trimestre del ejercicio o la cotización al cierre, la que resulte inferior.
2. Títulos sin cotización oficial: A coste minorado, en su caso, por las necesarias provisiones para depreciación, por el exceso del coste sobre su valor razonable al cierre del ejercicio. En la determinación de este valor se ha considerado el valor teórico contable más aquellas plusvalías latentes directamente asignables a sus elementos de activo.

Las minusvalías entre el coste y el valor de mercado o el valor razonable al cierre del ejercicio se registra en la cuenta Provisiones para el Inmovilizado Financiero.

La Sociedad participa mayoritariamente en el capital social de ciertas sociedades y tiene participaciones iguales o superiores al 20% del capital social de otras. Los estados financieros adjuntos no reflejan los aumentos o disminuciones del valor de las participaciones de la Sociedad en dichas sociedades que resultarían de aplicar criterios de consolidación. Si se hubieran reflejado dichas variaciones de valor supondrían un aumento de las reservas de 1.160.057 miles de pesetas y del resultado del ejercicio de 27.952 miles de pesetas.

g) *Existencias*

Corresponden a las promociones inmobiliarias destinadas a la venta. Estas promociones se valoran a coste de construcción que incluye proyectos, costes subcontratados y otros costes directos e indirectos imputables a las mismas. Los terrenos y otras existencias se valoran a su coste de adquisición, que en ningún caso superan su valor de mercado.

*h) Inversiones
Financieras
Temporales*

Estas inversiones se registran por su valor nominal o por el importe realmente entregado, según sea su naturaleza. Las inversiones en títulos de renta fija representan colocaciones puntuales de los excesos de tesorería con el fin de obtener una mayor rentabilidad financiera.

Los ingresos por intereses se registran en el ejercicio en que se devenga siguiendo un criterio financiero. El importe registrado en el ejercicio por este concepto ascendió a 627.092 miles de pesetas.

*i) Provisiones para
Riesgos y Gastos*

La política de la Sociedad con respecto a las provisiones para riesgos y gastos es la siguiente:

1. Provisión para responsabilidades.—Corresponde al importe estimado para hacer frente a responsabilidades probables o ciertas, nacidas de litigios en curso, avales u otras garantías similares a cargo de la Sociedad. Su dotación se efectúa al nacimiento de la responsabilidad o de la obligación que determina la liquidación.
2. Provisión para terminación de obras.—Recoge la mejor estimación realizada por la Sociedad de los costes a incurrir en la finalización de las obras correspondientes a inmuebles y locales vendidos o en proceso de venta.
3. Otras provisiones—incluye otras obligaciones por indemnizaciones o compromisos pendientes de cuantía indeterminada.

j) Deudas

Las deudas se contabilizan por su valor nominal y la diferencia entre dicho valor nominal y el importe recibido se contabiliza en el activo del balance como gastos por intereses diferidos y se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias siguiendo un método financiero.

Se consideran deudas a plazo corto aquéllas cuyo vencimiento es inferior a 12 meses y a plazo largo, aquéllas con vencimiento a más de 12 meses, desde la fecha de los estados financieros.

k) Ingresos y Gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

No obstante, siguiendo el principio de prudencia, la Sociedad únicamente contabiliza a la fecha del cierre del ejercicio, los beneficios realizados, los riesgos previsibles y las pérdidas, aún las eventuales, se contabilizan tan pronto son conocidos.

En relación con las ventas de promociones inmobiliarias, la sociedad sigue el procedimiento de reconocer el resultado de las ventas y su correspondiente coste en el momento de la formalización contractual.

*l) Intereses
Financieros por
Aplazamiento*

El importe aplazado de las ventas incluye generalmente los correspondientes intereses de aplazamiento, los cuales se registran como ingresos del ejercicio en que tiene lugar su devengo.

*m) Indemnizaciones
por despido*

De acuerdo con la reglamentación de trabajo vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a los empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. En los estados financieros adjuntos no se ha registrado ninguna provisión por este concepto, puesto que la Sociedad no espera que se produzcan circunstancias de esta naturaleza que pudieran afectar de manera significativa a los mismos.

INFORME
90
ANUAL

n) *Impuesto sobre Sociedades*

El gasto por Impuesto sobre Sociedades del ejercicio se calcula en función del resultado económico antes de impuestos, aumentado o disminuido, según corresponda por las diferencias permanentes con el resultado fiscal, entendiéndose éste como la base imponible del citado impuesto.

5. **Gastos de establecimiento**

El movimiento habido durante el presente ejercicio en las cuentas de gastos de ampliación de capital ha sido el siguiente:

	<i>Miles de pesetas</i>
Saldo inicial	47.621
Adiciones	49.056
Amortización	(17.894)
Saldo final	78.783

6. **Inmovilizado material**

El movimiento habido durante el presente ejercicio en las diferentes cuentas del inmovilizado material y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas ha sido el siguiente:

<i>Coste</i>	<i>Miles de pesetas</i>				
	<i>Saldo inicial</i>	<i>Adiciones</i>	<i>Bajas</i>	<i>Trasp. a exist.</i>	<i>Saldo final</i>
Terrenos	2.547.304	3.309.643	(1.233)	(257.307)	5.598.407
Inmuebles en alquiler	23.047.669	355.135	(4.881)	—	23.397.923
Otras Inst. y mobiliario	125.180	35.209	(9.843)	—	150.546
Otro inmovilizado	9.157	20.905	(1.195)	—	28.867
Inmovilizado en curso	264.803	1.434.420	—	—	1.699.223
Total	25.994.113	5.155.312	(17.152)	(257.307)	30.874.966

<i>Amortización acumulada</i>	<i>Miles de pesetas</i>			
	<i>Saldo inicial</i>	<i>Adiciones</i>	<i>Bajas</i>	<i>Saldo final</i>
Inmuebles en alquiler	1.348.127	391.858	(86)	1.739.899
Otras Inst. y mobiliario	14.605	6.179	(5.950)	14.834
Otro Inmovilizado	353	5.530	(239)	5.644
Total	1.363.085	403.567	(6.275)	1.760.377

Como se indica en la Nota 4.b, la Sociedad ha regularizado sus balances y actualizado los valores de su inmovilizado material al amparo de diversas disposiciones legales.

A continuación se detallan los principales terrenos propiedad de la Sociedad al 31 de diciembre de 1990 y sus metros cuadrados edificables:

	<i>Metros cuadrados edificables</i>			<i>Valor (miles)</i>
	<i>Sobre rasante</i>	<i>Bajo rasante</i>	<i>Total</i>	
Madrid:				
Arturo Soria (Ulises)	9.878	11.850	21.728	148.994
Parque Metropolitano	28.653	17.191	45.844	180.336
El Plantío (Oficinas)	20.187	—	20.187	627.058
Tres Cantos	35.106	23.912	59.018	1.206.183
El Plantío (Chalets)	4.936	—	4.936	128.433
Conde Orgaz	13.920	1.625	15.545	1.969.016
Barcelona:				
Ecuador	8.904	8.416	17.320	1.338.387
Total	121.584	62.994	184.578	5.598.407

En el solar de El Plantío (Chalets), se están construyendo dieciocho chalets adosados, para viviendas, destinados a la venta. En los solares de Conde Orgaz y Ecuador se iniciará próximamente la construcción de edificios para viviendas y oficinas, respectivamente, en régimen de venta.

En los solares de El Plantío (Oficinas), Arturo Soria, Tres Cantos y Parque Metropolitano se construirán edificios dedicados fundamentalmente a oficinas que se destinarán a alquiler.

Las principales características de cada uno de los inmuebles destinados a arrendamiento y situados en Madrid se resumen a continuación:

Edificio	Superficies		Porcentaje de espacio dedicado a				
	Constr.	Alquiler	Oficina (%)	Viviendas (%)	Locales (%)	Parking (%)	Hoteles Cines (%)
Lope de Vega	38.855	32.654	53	2,2	27,5	—	17,0
Edificio España	75.746	59.447	39	6,3	11,9	4,5	38,3
Torre de Madrid	56.426	41.367	82	3,9	13,8	—	—
Quinta de Goya	39.859	33.634	—	100,0	—	—	—
Triángulo Princesa	65.884	59.866	4	—	10,4	28,7	57,1
Orense, 6	20.603	17.053	58	9,5	27,9	4,9	—
Pl. Carlos Trías Bertrán, 4	24.277	23.551	24	—	12,1	58,9	5,1
Reina Victoria	26.495	19.979	1	74,4	15,4	8,9	—
General Rodrigo	21.415	17.307	1	72,1	4,2	22,4	—
Federico Rubio	9.780	7.918	12	67,4	20,7	—	—
Beatriz de Bobadilla	16.012	13.187	1	78,5	0,7	19,9	—
Julián Romea	18.700	15.734	2	75,8	1,6	20,8	—
General Ibáñez Ibero, 5	13.047	11.153	1	72,3	9,8	16,7	—
San Francisco de Sales	11.092	10.140	5	74,7	12,8	7,2	—
Gral. Martínez Campos	6.305	4.824	28	61,0	11,5	—	—
Basílica	22.607	18.264	14	62,8	7,6	15,3	—
Nervión	13.927	10.935	18	39,7	12,6	29,5	—
Cadagua	23.674	21.599	48	—	4,6	47,7	—
Gobelas	3.573	3.025	—	—	100,0	—	—
Serantes	10.095	8.463	43	—	3,9	52,9	—
Sollube	44.597	38.736	81	—	0,5	19,0	—
Red Viaria Azca	829	829	—	—	100,0	—	—
Reina Victoria Antiguo	5.978	5.978	—	—	100,0	—	—
Total	569.776	475.643	30	28,6	11,9	16,5	12,9

Bajo el epígrafe «Inmovilizado en curso» se incluye el proyecto Uribitarte, situado en Bilbao, que se pondrá en explotación en el primer semestre de 1993, con 9.070 m² edificables, de los que 5.950 m² son sobre rasante y los restantes 3.120 m² bajo rasante, dedicado a oficinas, locales comerciales y aparcamiento, y que será explotado en régimen de alquiler.

7. Valores mobiliarios, transacciones y saldos con empresas del grupo y asociadas

Los movimientos habidos durante el ejercicio en las diversas cuentas de «Inmovilizaciones Financieras», así como en sus correspondientes cuentas de Provisiones, han sido los siguientes:

<i>Participación en empresas del grupo</i>	<i>Miles de pesetas</i>	
	<i>Coste</i>	<i>Provisión</i>
Saldo inicial	154.426	—
Adquisiciones o dotaciones	395.319	(32.482)
Ventas o reducciones	(5.000)	—
Saldo final	544.745	(32.482)
<i>Particip. en empresas asociadas</i>		
Saldo inicial	1.186.926	—
Adquisiciones o dotaciones	3.137.776	(34.911)
Saldo final	4.324.702	(34.911)

INFORME
90
ANUAL

Las empresas del grupo y asociadas y la información relacionada con las mismas al 31 de diciembre de 1990 son las siguientes:

Miles de pesetas

Sociedad	Localidad	Actividad	% de partic.	Valor en libros			Inform. financiera (1)		
				Coste	Provisión	Neto	Capital	Reservas	Result.
Explotaciones Urbanas Españolas, S.A.	Madrid	Hotelera	100,00	48.094		48.094	18.000	678.834	336.977
Metropolitana de Gestión, S.A.	Madrid	Rehabilitación	100,00	100.000		100.000	100.000	111.317	101.299
Inversora Fica, S.A. (2)	Bilbao	Financiera	100,00	19.332		19.332	20.000	461	7.267
Incoresa, S.A.	Madrid	C. Comerc.	95,00	377.319	(32.482)	344.837	34.496	(2.828)	(482)
Inmobiliaria Duque de Avila (3)	Lisboa	Const. y Vta.	50,00	713.638		713.638	868.560	580.488	(998)
Parque Industr. de Henares, S.A.	Guadalaj.	Suelo Industr.	50,00	800.024		800.024	500.000	1.099.987	(4.702)
Inmobiliaria Saldanha (3)	Lisboa	Constr. y Vta.	34,00	1.230.047	(24.091)	1.205.956	702.086	(343.339)	(232.102)
Desarrollo Comercial Urbano, S.A.	Valencia	C. Comerc.	30,05	391.172		391.172	1.300.000	(44.563)	(93.678)
Leinca Uno, S.A.	Barcelona	Suelo Industr.	30,00	133.310		133.310	430.000		2.036
Matrínco, S.A.	Palencia	C. Comerc.	25,00	45.005		45.005	180.000	60.313	34.030
Centro Comercial Jaén, S.A.	Jaén	C. Comerc.	25,00	37.501		37.501	150.000	(5.351)	16.836
Leisa, S.A.	Madrid	Suelo Industr.	25,00	100.222		100.222	400.000	(36.033)	39.007
Leisa Sur, S.A.	Madrid	Suelo Industr.	25,00	470.464		470.464	1.000.000		(4.508)
Centro Comercial Urbano de Canarias, S.A.	L. Palmas	C. Comerc.	25,00	88.000		88.000	200.000		
Desarrollo Comercial de Cáceres, S.A.	Cáceres	C. Comerc.	22,50	40.500		40.500	180.000	2.190	1.793
Promotora Catalana de Desarrollo Comercial, S.A.	Barcelona	C. Comerc.	22,50	118.420		118.420	200.000	(9.043)	(21.089)
Centro Comercial de Parla, S.A.	Madrid	C. Comerc.	22,50	33.750		33.750	150.000		265
Desarrollo Inmobiliario Comercial, S.A.	Madrid	C. Comerc.	12,50	7.875		7.875	45.000	22.545	74.410
El Belvedere, S.A.	Salou	Hotelera	10,00	90.049		90.049	400.000	118.380	32.732
El La Palma, S.A.	La Palma	Hotelera	5,00	24.725	(10.820)	13.905	280.000	410.607	707
				4.869.447	(67.393)	4.802.054	7.158.142	2.643.965	289.800

Información obtenida de estados financieros provisionales no auditados a 31 de diciembre de 1990 con excepción de Explotaciones Urbanas Españolas, S.A., y Metropolitana de Gestión, S.A. Sociedad transparente.
Conversiones realizadas en escudos portugueses, convertidas a tipo de cambio de cierre del ejercicio.

INFORME
90
ANUAL

Sociedad	Saldos				Transacciones			
	Deudores	Créditos	Acreeedores	Dividendos	Ingresos alquiler	Ingresos financieros	Otros Ingresos	Otros Gastos
Explotaciones Urbanas								
Españolas, S.A.				400.000	396.561		6.463	(12.239)
Metropolitana de								
Gestión, S.A.		408.434		40.000	2.129	8.434	10.000	(134.196)
Inversora Fica, S.A.		24	(58)	7.000				
Incoresa, S.A.			(399.000)		4.161	12.663		
Inmobiliaria Duque de Avila								
Parque Industrial de								
Henares, S.A.								
Inmobiliaria Saldanha								
Neinca Uno, S.A.								
Patrinco, S.A.				4.500				
Centro Comercial								
de Jaén, S.A.								
Neisa, S.A.							25.000	
Neisa Sur, S.A.	28.000							
Centro Comercial Urbano								
de Canarias, S.A.								
Desarrollo Comercial								
de Cáceres, S.A.								
Promotora Catalana de								
Desarrollo Comercial, S.A.								
Centro Comercial								
de Parla, S.A.								
Desarrollo Comercial								
Urbano, S.A.								
Deico, S.A.	2.109			2.812				
Hotel Belvedere, S.A.				4.200				
Adyal La Palma, S.A.								
Total	30.109	408.458	(399.058)	458.512	402.851	21.097	41.463	(146.435)

8. Gastos a distribuir en varios ejercicios

El movimiento habido durante el presente ejercicio en las diferentes cuentas de «Gastos a Distribuir en Varios Ejercicios» ha sido el siguiente:

Miles de pesetas

	<i>Emisión Bonos</i>	<i>Rescisión Contratos</i>	<i>Tasa de Equival.</i>	<i>Gastos de Fusión</i>	<i>Total</i>
Saldo inicial	63.940	188.436	16.607	274.227	543.210
Adiciones	156.251	811.444	34.837	1.690	1.004.222
Amortización	(220.191)	(37.687)	(51.444)	(54.845)	(364.167)
Saldo final	—	962.193	—	221.072	1.183.265

9. Existencias

La composición de las existencias de la Sociedad al 31 de diciembre de 1990 es la siguiente:

Miles de pesetas

Viviendas Arturo Soria (Ulises)	499.929
Otras Existencias (Combustibles)	24.875
Anticipos a Proveedores	69.891
Total	594.695

79

Al 31 de diciembre de 1990 tiene suscritos compromisos firmes de venta de inmuebles y locales por un total de 109.572 miles de pesetas en valor contable que supondrían un ingreso total de 243.903 miles de pesetas.

10. Clientes

Los saldos de «Clientes» a 31 de diciembre de 1990 recogen las deudas pendientes de éstos por las ventas realizadas, de acuerdo con el siguiente detalle:

Promoción

Miles de Pesetas

Viviendas Arturo Soria (Ulises)	817.139
Solar Arturo Soria (Ulises)	385.392
Reina Victoria Antiguo	1.192
Total	1.203.723

11. Inversiones financieras temporales

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 1990 es el siguiente:

	<i>Miles de pesetas</i>
Créditos Empresas Grupo (nota 7)	408.458
Otras Inversiones Financieras Temporales:	
Letras del Tesoro	2.135.476
Deuda del Estado	1.637.172
J.P. Morgan Fondo de Dinero	31.584
Bonos Telefónica	206
	3.804.438
	4.212.896

Al 31 de diciembre de 1990, los intereses devengados a favor de la Sociedad y no cobrados a dicha fecha ascendían a 38.953 miles de pesetas, que se incluyen como mayor valor de las inversiones.

La tasa media de rentabilidad de las inversiones financieras temporales asciende en el ejercicio al 13,90%.

80

12. Fondos propios

El movimiento habido en las cuentas de «Fondos Propios» durante el ejercicio 1990 ha sido el siguiente:

	<i>Miles de pesetas</i>						<i>Resultados</i>	
	<i>Capital suscrito</i>	<i>Prima de emisión</i>	<i>Reservas regulariz.</i>	<i>Reserva Legal</i>	<i>Otras Reservas</i>	<i>Dividendo a cuenta</i>	<i>Ejercicios anteriores</i>	<i>Ejercicio</i>
Saldos al 1 de enero de 1990	6.830.966	9.115.605	1.086.509	1.366.256	6.885.483	(546.477)	268	2.498.394
Ampliación de capital:								
Desembolso en efvo.	16.038	—	—	—	—	—	—	—
Con ego. a Conversión Bonos	868.732	7.146.465	—	—	—	—	—	—
Distribución de beneficios:								
Otras reservas	—	—	—	—	1.405.000	—	—	(1.405.000)
Dividendo bruto	—	—	—	—	—	546.477	—	(1.092.954)
Remanente	—	—	—	—	—	—	440	(440)
Pago a/c Dividendos	—	—	—	—	—	(596.342)	—	—
Beneficio del Ejercicio	—	—	—	—	—	—	—	3.515.047
Saldos al 31-12-1990	7.715.736	16.262.070	1.086.509	1.366.256	8.290.483	(596.342)	708	3.515.047

Capital Suscrito

El capital suscrito está representado por 15.431.471 acciones ordinarias al portador, de 500 pesetas de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas.

Durante el ejercicio 1990, la Sociedad ha ampliado el capital social, a través de la conversión en acciones de bonos convertibles emitidos en diciembre de 1989 y mayo de 1990, en 331.824 y 552.946 miles de pesetas, en ambos casos, con prima de emisión.

Al 31 de diciembre de 1990, estaban admitidas a cotización en las Bolsas españolas la totalidad de las acciones de la Sociedad, con excepción de las procedentes de la conversión de los bonos emitidos en mayo de 1990, que lo han sido durante el mes de febrero de 1991.

De acuerdo con la comunicación sobre participaciones societarias, realizada ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores, solamente el Banco Bilbao Vizcaya, S.A. posee una participación superior al 10%.

Prima de Emisión

Recoge las primas de emisión correspondientes a una ampliación de capital anterior a la fusión por importe de 672.303 miles de pesetas y a las ampliaciones de capital por fusión y por conversión de las emisiones de bonos de diciembre de 1989 y mayo de 1990 por importes de 8.443.302, 2.677.132 y 4.469.333 miles de pesetas, respectivamente.

El texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar el capital y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo.

Reserva de Regularización

La Reserva de Regularización constituye la contrapartida de la actualización del valor de los activos de la Sociedad fusionada, en el marco de la Ley 76/80 sobre Régimen Fiscal de Fusiones y Adquisiciones de Empresas aprobada por la Orden de 21 de junio de 1989 del Ministerio de Economía y Hacienda, neta del Impuesto sobre Sociedades correspondiente.

81

Reserva Legal

De acuerdo con el texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos el 20% de capital social.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado.

Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y ganancias y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

Dividendo Activo a Cuenta

El Consejo de Administración de la Sociedad en su reunión del 6 de noviembre de 1990 acordó distribuir un dividendo a cuenta del 8 por 100 bruto, es decir, 40 pesetas por acción, a las 13.661.931 acciones comprendidas entre el n.º 1 y el n.º 13.662.402, y en la parte proporcional a las acciones emitidas durante 1990 para atender las conversiones de bonos de las emisiones de diciembre de 1989 y mayo de 1990, es decir 36,67 pesetas a las acciones comprendidas entre 13.662.403 al 14.305.645, y 23,33 pesetas a las acciones n.º 14.305.646 al 15.431.942, con cargo a los beneficios del ejercicio 1990.

13. Provisiones para riesgos y gastos

El movimiento habido durante el ejercicio en cuentas de provisiones ha sido el siguiente:

Miles de pesetas

	<i>Responsabilidades</i>	<i>Terminación de obras</i>	<i>Otras provisiones</i>	<i>Total</i>
Saldo inicial	432.614	—	122.335	554.949
Dotaciones	801.081	1.329.528	10.141	2.140.750
Aplicaciones	(687.594)	(1.015.597)	(7.982)	(1.711.173)
Saldo final	546.101	313.931	124.494	984.526

La «Provisión para Responsabilidades» incluye las creadas por la Sociedad para hacer frente a la resolución de las impugnaciones presentadas en relación con las liquidaciones de diversos impuestos, contribuciones y tasas, fundamentalmente, Contribución Territorial Urbana y Tasa de Equivalencia.

La Dirección de la Sociedad considera que las provisiones constituidas son suficientes para hacer frente a las liquidaciones definitivas que surgieran de la resolución de las impugnaciones en curso y, no espera, que caso de producirse liquidaciones por importe superior al provisionado, los pasivos adicionales afectasen de manera significativa a los estados financieros de la Sociedad.

El saldo de la cuenta «Provisión para terminación de obras» recoge la mejor estimación realizada por la Sociedad de los costes a incurrir para la finalización de las obras correspondientes a inmuebles y locales vendidos o en proceso de venta a 31 de diciembre de 1990.

82

14. Administraciones públicas y situación fiscal

La composición de este epígrafe del balance de situación adjunto a 31 de diciembre de 1990 es la siguiente:

Miles de pesetas

	<i>Saldos deudores</i>	<i>Saldos acreedores</i>
Impuesto sobre el Valor Añadido	112.894	—
Impuesto sobre Sociedades, anticipado	17.286	—
Tesorería de la Seguridad Social	—	5.763
Impuesto General sobre el Tráfico de Empresas	—	69
Retenciones a cuenta del IRPF	—	8.710
Impuesto sobre Sociedades año 1988	—	187.000
Impuesto sobre Sociedades, diferido	—	2.450
Impuesto sobre Sociedades año 1990	—	1.067.051
Total	130.180	1.271.043

De acuerdo con la legislación vigente, los Impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales, o haya transcurrido el plazo de prescripción de cinco años. Al 31 de diciembre de 1990, la Sociedad tiene abiertos a inspección por las autoridades fiscales todos los impuestos principales, liquidados por las sociedades fusionadas, desde el 31 de diciembre de 1985.

El Impuesto sobre Sociedades se calcula en base al resultado económico o contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del impuesto.

La conciliación del resultado contable del ejercicio con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades es como sigue:

	<i>Miles de pesetas</i>		
	<i>Aumento</i>	<i>Disminución</i>	<i>Importe</i>
Resultado contable (antes de impuestos)			5.008.528
Diferencias permanentes	30.435	(9.099)	21.336
Diferencias temporales con origen en el ejercicio	53.669	(11.280)	42.389
Base imponible (resultado fiscal)			5.072.253

Las diferencias entre la carga fiscal imputada al ejercicio y a los ejercicios precedentes, y la carga fiscal ya pagada o que habrá de pagarse por esos ejercicios se registran en las cuentas «Impuesto sobre beneficios, anticipado» e «Impuesto sobre beneficios, diferido».

El efecto impositivo se ha calculado mediante la aplicación al importe correspondiente del tipo impositivo vigente en el ejercicio.

La legislación en vigor relativa al impuesto sobre Sociedades establece diversos incentivos fiscales con objeto de fomentar las nuevas inversiones y la creación de empleo.

La Sociedad se ha acogido al primero de los beneficios fiscales citados, pudiendo deducir de la cuota del Impuesto sobre Sociedades la cantidad de 123.503 miles de pesetas, que no alcanza el límite legalmente establecido.

La Sociedad tiene pendiente al cierre del ejercicio la afectación contable de su compromiso de reinvertir la cantidad de 704.040 miles de pesetas, adquirido en el ejercicio de 1989 al acogerse a la exención de los incrementos patrimoniales derivados de la venta de bienes del inmovilizado, en relación con la transmisión de una parte de su solar sito en Arturo Soria.

Dicho compromiso se hará efectivo en 1991 mediante la afectación de alguno de los proyectos de inversión en curso con destino al arrendamiento.

Las sociedades fusionadas solicitaron y obtuvieron de las autoridades fiscales el aplazamiento del pago del Impuesto sobre Sociedades correspondiente al ejercicio 1988, habiendo reconocido un pasivo por este concepto en el balance de situación adjunto de 187.000 miles de pesetas.

Asimismo, como se comenta en la Nota 13, la Sociedad tiene presentados recursos e impugnaciones sobre las liquidaciones correspondientes a diversas contribuciones, impuestos y tasas, sobre las cuales ha presentado los oportunos avales, que en opinión de la Sociedad, al 31 de diciembre de 1990, están adecuadamente provisionados.

Sin perjuicio de lo comentado en los dos párrafos anteriores, la Sociedad considera que ha practicado adecuadamente las liquidaciones de los demás impuestos que le son aplicables, y, en tal sentido, no espera que, en el caso de una eventual inspección, pudieran ponerse de manifiesto pasivos contingentes de carácter fiscal que afecten de manera significativa a las cuentas anuales de la Sociedad.

15. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al 31 de diciembre de 1990 la Sociedad tenía avales presentados ante las autoridades tributarias en garantía del aplazamiento de pago del Impuesto de Sociedades de las sociedades fusionadas, correspondiente al ejercicio 1988 y de las impugnaciones pendientes de resolución en relación con las liquidaciones de diversas contribuciones, impuestos y tasas, por importe de 1.123.561 miles de pesetas, en garantía de las obligaciones derivadas de las ventas de Arturo Soria (Ulises), por importe de 2.238.315 miles de pesetas, y por importe de 126.900 miles de pesetas, en garantía de letras entregadas para la compra de solares y una opción de compra sobre otro solar en Marina de Aljarafe.

16. Personal

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

84

<i>Categoría profesional</i>	<i>N.º medio de empleados</i>
Dirección general	4
Dirección	8
Administrativos	28
Servicio Técnico	3
Conserjes y otros	79
Total	122

17. Retribución y otras prestaciones al Consejo de Administración

Durante el presente ejercicio la Sociedad ha registrado los siguientes importes por retribuciones devengadas por su Consejo de Administración:

	<i>Miles de pesetas</i>
Atenciones Consejo	59.175
Atenciones Comisión Ejecutiva	21.000
Gastos Viaje Consejo	2.177
Total	82.352

I N F O R M E
90
A N U A L

**Acontecimientos
posteriores al cierre**

Con fecha 15 de enero de 1991, la Sociedad ha aumentado su capital social en 771.574 miles representado por 1.543.147 títulos al portador, de 500 pesetas nominales cada uno, con numeración correlativa de 15.431.943 al 16.975.089 ambos inclusive.

El Consejo de Administración de la Sociedad, en la reunión mantenida el 6 de noviembre de 1990, haciendo uso de las facultades conferidas por la Junta General de Accionistas, de 29 de junio de 1990, aprobó esta ampliación de capital en la proporción de una acción nueva por cada diez (10) previamente en circulación, emitiéndose las mismas a la par, y con todos los derechos políticos y económicos desde 1.º de enero de 1991.

**Cuadro de
financiación**

CUADRO DE FINANCIACION DEL EJERCICIO 1990

<i>Aplicaciones</i>	<i>Pesetas</i>	<i>Orígenes</i>	<i>Pesetas</i>
Costos de Establecimiento y formalización de Deudas	1.053.278	Procedentes de las Operaciones	6.502.542
Adquisición de Inmovilizado: Inmovilizaciones Materiales	5.155.310	Aportaciones de Accionistas: Ampliaciones de capital	8.031.235
Inmovilizaciones Financieras: Empresas del Grupo	395.319	Deudas a largo plazo: De proveedores, de inmovilizado y otros	857.104
Empresas Asociadas	3.137.776	Enajenación de Inmovilizado: Inmovilizaciones Materiales	274.458
Otras Inversiones Financieras	50.720	Inmovilizaciones Financieras: Empresas del Grupo	5.000
Préstamos	1.142.818	Otras Inversiones Financieras	15
Amortización de Deuda a Largo Plazo: Préstamos y otros Pasivos análogos	3.001.750	Total orígenes	15.670.354
Reservaciones para Riesgos y otros	1.711.173		
Total aplicaciones	15.648.144		
Exceso orígenes sobre aplicaciones (aumento de capital circulante)	22.210		
Total	15.670.354	Total	15.670.354

VARIACION DE CAPITAL CIRCULANTE

	<i>Miles de pesetas</i>	
	<i>Aumentos</i>	<i>Disminuciones</i>
Existencias	—	(58.409)
Deudores	625.847	—
Acreedores	—	(1.796.797)
Inversiones Financieras Temporales	878.360	—
Tesorería	382.894	—
Ajustes por Periodificación	—	(9.685)
Aumento de capital circulante	1.887.101	(1.864.891) (22.210)
Total	1.887.101	(1.887.101)

RECURSOS PROCEDENTES DE LAS OPERACIONES

	<i>Miles de pesetas</i>
Beneficio del ejercicio	3.515.047
Más:	
Dotaciones a amortizaciones y provisiones de inmovilizado	822.655
Dotación a las provisiones para riesgos y gastos	2.140.750
Diferencias de cambio negativas	24.090
Total	6.502.542



Hotel Princesa Plaza.

INFORME
90
ANUAL

VIII VALORACION
INDEPENDIENTE
DE LA SOCIEDAD

VALORACION DE LA SOCIEDAD

La firma independiente American Appraisal ha efectuado una valoración sobre la Sociedad, lo que se llevó a cabo desde el mes de julio a noviembre de 1990.

El resumen de dicha valoración, referido al mes de julio de 1990, se presenta a continuación.

De dicho estudio, para cuya realización se precisó una exhaustiva inspección por parte de American Appraisal, tanto de las propiedades de la Compañía, como del examen de los contratos de arrendamiento formalizados por la Sociedad se derivaron la siguientes cifras:

90

	<i>Cifras en millones de pesetas</i>	
	<i>Valor de mercado</i>	<i>Valor económico</i>
Edificios en alquiler	163.857	127.214
Solares	12.408	12.408
Filiales	10.767	10.767
Total inmoviliz. valorado	187.032	150.389
Valor resto inmoviliz. (*)	3.306	3.306
Activo circulante (*)	10.024	10.024
Total activo	200.362	163.719
Exigible (*)	2.842	2.842
Valor patrimonial sociedad	197.520	160.877
N.º acciones capital social (mill.)	15.431	15.431
Ptas. por acción	12.800	10.425
Valor bursátil dic. 90 (ptas.)	4.850	4.850
Descuento	-62,11 %	-53,48 %

(*) Valor en libros.

La diferencia entre valor de mercado y valor económico, de acuerdo con lo expresado en la adjunta carta de American Appraisal, radica en la existencia de contratos de arrendamiento, que limitarían la libre disponibilidad de parte de los inmuebles ante una hipotética transmisión.

En todo caso, los referidos valores de mercado y económico, han de ser ajustados para recoger el aumento de fondos propios de METROVACESA al cierre del ejercicio, quedando establecidos los mismos en 198.175 y 161.532 millones de pesetas respectivamente.



AMERICAN APPRAISAL ESPAÑA, S. A.

Príncipe de Vergara, 9
28001 MADRID
Tel. 578 37 62 - Telex 45973 VAIB E
Telefax 575 32 51 - 578 16 09

METROVACESA

Plaza de Carlos Trías Bertrán, 7 - 6º
28020 MADRID

Madrid, 19 de Noviembre de 1990.

Ref. 3.738 - Valor Real de Mercado, Valor Económico

Estimados señores :

Siguiendo su autorización, hemos llevado a cabo la valoración de la Empresa de METROPOLITANA VASCO CENTRAL, S.A. (METROVACESA), presentando en el informe adjunto el resultado de nuestra investigación.

Se ha llevado a cabo una investigación y análisis de sus propiedades, con el fin de expresar nuestra opinión del valor de empresa, con valoración del activo inmovilizado material en Valor Económico basado en el estado actual de ocupación con contratos de arrendamiento, al 31 de Julio de 1990, que será considerado en la gestión interna de la sociedad.

El Valor Real de Mercado se define como el justo valor de transacción entre un libre comprador y un libre vendedor, teniendo ambos conocimiento de todos los actos pertinentes y sin actuar, en ningún caso, bajo presión indebida.

- DELEGACION EN CATALUÑA: Diputación, 246, 3.º, 2.º - Tel. 302 21 16 - Telex 54238 AMAP E - Fax 301 73 46 - 08007 BARCELON
- DELEGACION EN EL PAIS VASCO: Colón de Larreátegui, 26 - Tel. 424 39 12 - Telex 34265 AMAP E - Fax 424 13 59 - 48009 BILBA
- DELEGACION EN ANDALUCIA: Luis de Morales, 32, Planta 1.ª, Mód. 34 - Edif. FORUM - Tel. 458 17 06 - Fax 457 55 48 - 41005 SEVILLI

El Valor Económico de los inmuebles se ha obtenido penalizando el Valor Real de Mercado (libre y disponible) por efecto de las rentas de contrato. Hemos considerado que en un plazo mínimo de 10 años, los alquileres antiguos de contrato habrán podido igualarse a los de mercado, por una probable modificación de la Ley de Arrendamientos Urbanos, como ya ha sucedido en otros países de la C.E.E., por la plena integración de España en la estructura económica de la C.E.E.

Nuestra investigación incluye lo siguiente :

Valor Económico de los inmuebles.

Valor de las sociedades participadas (en informe aparte).

No han sido objeto de valoración las obras en curso, las cuentas financieras, realizables, existencias, así como los pasivos exigibles, que han sido sumados para su valor en libros.

Para llegar a la determinación del valor, hemos inspeccionado personalmente las propiedades e investigado las condiciones de mercado, tomando en consideración los siguientes factores:

Extensión, carácter y utilidad de las propiedades.

Mayor y mejor utilización de los inmuebles.

Dimensiones, estado y utilidad de los edificios en comparación con otros nuevos.

Valor Real de Mercado de los inmuebles, considerando éstos como vacantes y disponibles para su utilización, analizando factores como situación, dimensiones, características físicas y transacciones semejantes. Este valor ha sido dividido entre terrenos, obra civil e instalaciones, para lo cual se ha estimado el Coste de Reposición a Nuevo, menos un descuento en concepto de depreciación o pérdida de valor derivada de la utilidad, antigüedad, uso y desgaste, estado y obsolescencia.

El actual estado de las rentas de contrato, considerando el tipo de revisión y la posible liberalización de las mismas.

De acuerdo con las premisas descritas, es nuestra opinión que, al 31 de Julio de 1990, el valor de 160.877.000.000 P. (Ciento sesenta mil ochocientos setenta y siete millones de pesetas), razonablemente representa el valor de la sociedad objeto de estudio.

No asumimos responsabilidad alguna sobre el estado de dominio y cargas que pudiera afectar a la propiedad objeto de estudio.

Atentamente,

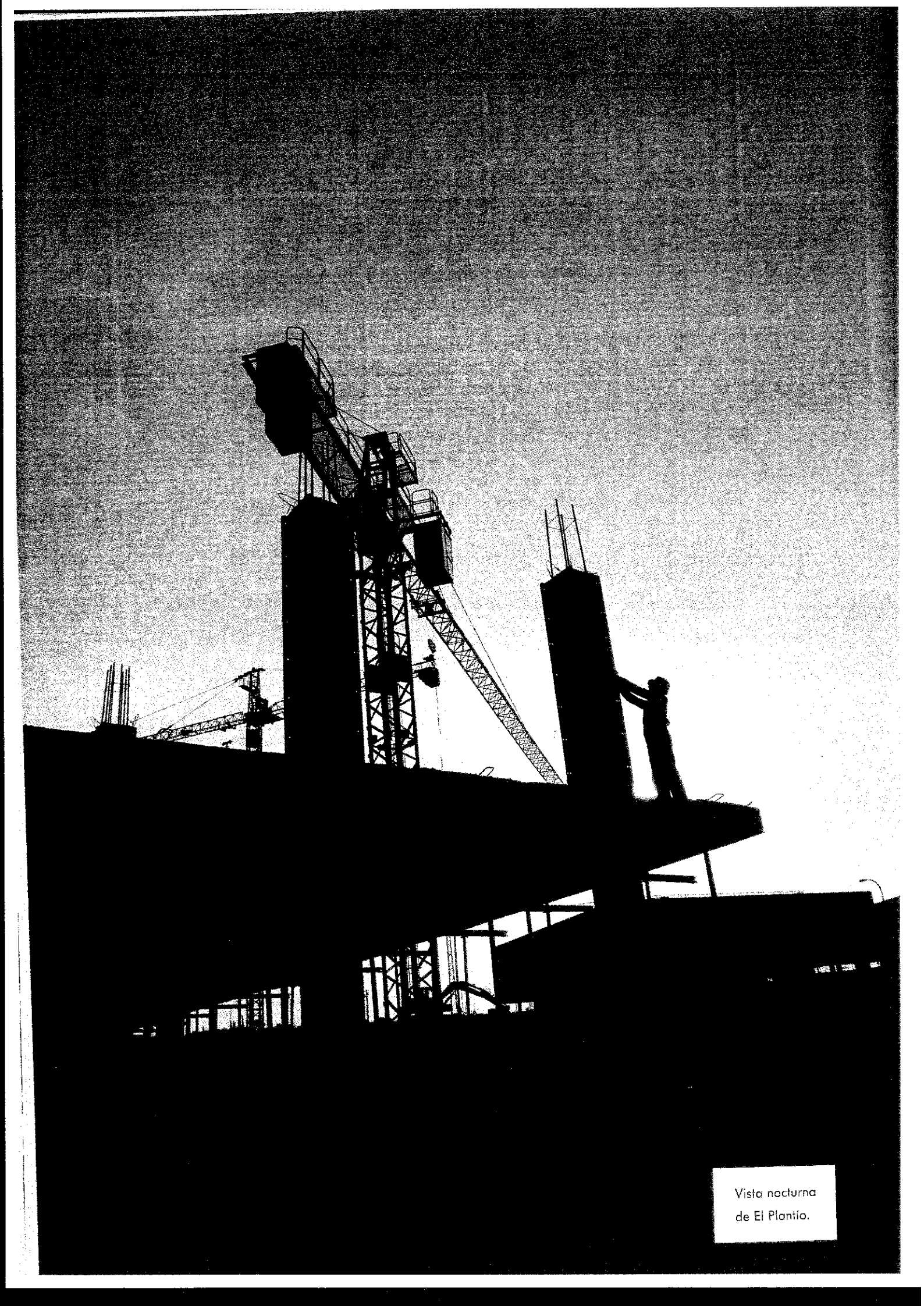
AMERICAN APPRAISAL ESPAÑA, S.A.



Ernesto Ollero Borrero
Director de producción



Andrés Carrasco Maroto
Director General



Vista nocturna
de El Planío.

IX ORDEN DEL DIA DE LA
JUNTA GENERAL
DE ACCIONISTAS-
DATOS IDENTIFICATIVOS
DE LA SOCIEDAD

JUNTA GENERAL ORDINARIA

Se convoca a los señores accionistas a Junta General Ordinaria, que se celebrará el día 20 de junio de 1991 en primera convocatoria, o el día 21 del mismo mes y año en segunda convocatoria. En ambos casos, la Junta se celebrará a las 12,30 horas, en el cine «Lope de Vega», calle Gran Vía n.º 57, de esta capital. Tienen derecho de asistencia a la Junta General convocada, los accionistas titulares de 10 o más acciones y los que por agrupación con otros accionistas, reúnan como mínimo este número y confieran su representación a uno de ellos. Los señores accionistas que deseen asistir a dicha Junta, podrán obtener la correspondiente tarjeta de asistencia, valedera para ambas convocatorias, en el domicilio social de la Compañía, plaza de Carlos Trías Bertrán n.º 7, 6.ª planta, o en cualquier entidad de crédito depositaria, mediante el depósito del número mínimo de acciones exigido por los Estatutos, siempre que lo hagan con cinco días de antelación a la celebración. La Junta se celebrará con arreglo al siguiente

98

Orden del día

1.º Examen y aprobación, en su caso, de las Cuentas Anuales, Informe de Gestión y Propuesta de Aplicación del Resultado, todo ello correspondiente al ejercicio económico de 1990, así como de la gestión del Consejo de Administración en el mismo período.

2.º Modificación, en su caso, de los Estatutos Sociales, artículos 5, 15, 24 y 28, para adaptarlos a las necesidades que presenta la situación económica, autorizando al Consejo de Administración para subsanar y rectificar el texto en función de la calificación verbal o escrita del Registro Mercantil y a los solos efectos de su inscripción en el mismo.

3.º Ratificación, en su caso, de nombramientos y reelección de Administradores de la Sociedad.

4.º Autorización, en su caso, al Consejo de Administración para la adquisición derivativa de acciones propias e igualmente autorizar a las sociedades filiales para que puedan adquirir acciones de METROVACESA, dentro de los límites y con los requisitos establecidos en el artículo 75 y disposición adicional primera, 2 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas.

5.º Autorización, en su caso, al Consejo de Administración para que, de entre sus miembros, designe a la persona o personas que deban de elevar a instrumento público, los acuerdos de la Junta General, así como para ejecutar dichos acuerdos, facultando al Consejo de Administración para la interpretación, aplicación, ejecución y desarrollo de los Acuerdos de la Junta General, que así lo precisaran, incluso la subsanación de los mismos, para el cumplimiento de los requisitos legales necesarios para su eficacia.

6.º Lectura y aprobación si procede, del Acta de la Junta General, o en su defecto, designación de interventores a estos efectos.

A partir de la publicación de la presente convocatoria se encuentran a disposición de los señores accionistas, en el domicilio social de la Sociedad, Plaza de Carlos Trías Bertrán, n.º 7, planta 6.ª de Madrid, los documentos que se someten a la aprobación de la Junta General Ordinaria y el informe de los Auditores de Cuentas, así como el texto íntegro de las propuestas de modificación de los Estatutos Sociales y el informe escrito elaborado por el Consejo de Administración respecto de la misma.

Los señores accionistas tienen derecho a obtener la entrega o el envío gratuito de copia de dicha documentación, debiendo solicitarlo así en el domicilio indicado, personalmente o por carta.

Dados los quórum de asistencia que se precisan para la válida adopción de los acuerdos incluidos en las propuestas que se someten a la votación de los señores accionistas y según la experiencia de años anteriores, se comunica que existe un alto porcentaje de probabilidades de que la Junta no pueda celebrarse en primera convocatoria, por lo que lo más probable es que deba de celebrarse en el lugar, fecha y hora propuesto para la segunda convocatoria.

**Prima de asistencia
a la Junta**

La Sociedad abonará una prima de asistencia de 10 pesetas brutas (7,50 pesetas netas) por título, a las acciones presentes o representadas en la Junta General Ordinaria de Accionistas, mediante presentación del resguardo de la tarjeta de asistencia, que deberá indicar el domicilio o cuenta particular donde deba ser abonada la cantidad devengada, único documento válido para el ejercicio de los derechos como accionista, con facultad para asistir o ser representado en la citada Junta General.

Madrid, 23 de mayo de 1991

EL CONSEJO DE ADMINISTRACION

DATOS IDENTIFICATIVOS DE LA SOCIEDAD

Denominación

INMOBILIARIA METROPOLITANA VASCO CENTRAL, S.A. «METROVACESA».

Domicilio Social: Pza. Carlos Trías Bertrán, 7—28020 MADRID—

C.I.F. A-28 / 017804

INMOBILIARIA METROPOLITANA VASCO CENTRAL, S.A. «METROVACESA», Sociedad de duración indefinida, fue constituida bajo la denominación de Compañía Inmobiliaria Metropolitana, S.A., mediante escritura otorgada el 24 de marzo de 1935, ante el Notario de Madrid, Don Dimas Adánez Horcajuelo, e inscrita en el Registro Mercantil de la Provincia de Madrid, al tomo 258, del libro de Sociedades, folio 167, hoja n.º 7.037, inscripción 1.ª; C.I.F. A-28 / 017804.

Con fecha 1 de agosto de 1989, y ante el Notario de Madrid, Don José María Álvarez Vega, se formalizó la absorción por parte de Compañía Inmobiliaria Metropolitana, S.A., de Compañía Urbanizadora Metropolitana, S.A., e Inmobiliaria Vasco Central, S.A., cambiando simultáneamente la denominación social, a la de INMOBILIARIA METROPOLITANA VASCO CENTRAL, S.A. «METROVACESA».

Conforme al artículo 2.º de los Estatutos Sociales, el objeto social es la adquisición o construcción de fincas urbanas para su explotación en forma de arriendo. La Sociedad podrá también proceder a la venta o enajenación de los bienes de su propiedad y a realizar cualquier actividad relacionada con

el negocio inmobiliario, tal como adquisición, urbanización, parcelación y construcción de fincas y bienes inmuebles en general, con fines de enajenación o explotación bajo cualquier forma.

Asimismo, podrá desarrollar directamente o a través de Sociedades filiales, otras actuaciones que puedan coadyuvar al buen fin de su actividad inmobiliaria, tales como gestión de comunidades inmobiliarias, y explotación de instalaciones hoteleras y similares, centros comerciales, y aparcamiento de vehículos.