



**INSTITUTO DE  
CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA**

COMISION NACIONAL  
MERCADO DE VALORES

20 ABR. 1998

REGISTRO DE ENTRADAS  
Nº 1998 16507

C N M V  
Registro de Auditorias  
Ejemplar  
5367

Nº de Protocolo

Fecha

3/98

17 de Abril de 1998

INVERSIONES NUÑEZ DE BALBOA, S.A.

Censor Jurado de Cuentas  
**MARIA VEGA DE LA CRUZ OÑATE**

**Maria Vega de la Cruz Oñate**  
Censor Jurado de Cuentas

**Protocolo nº 3/ 98**

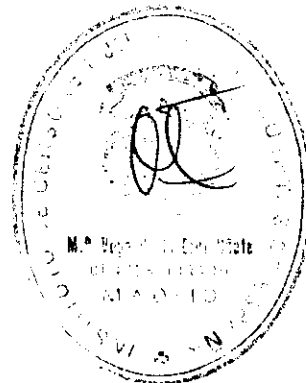


**Auditoría de Cuentas Anuales de**

**INVERSIONES NUÑEZ DE BALBOA, S.A.**

**(Ejercicio 1.997)**

**Maria Vega de la Cruz Oñate**  
**Auditor - Censor de Cuentas**  
**N.I.F. : 50.269.566F**  
**R.O.A.C. : 2.590**

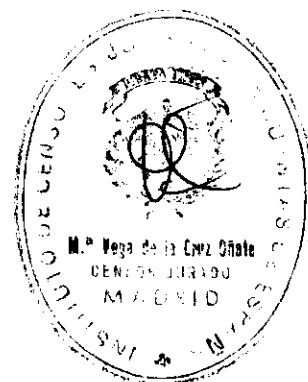


**Maria Vega de la Cruz Oñate**  
**Censor Jurado de Cuentas**

**INDICE**

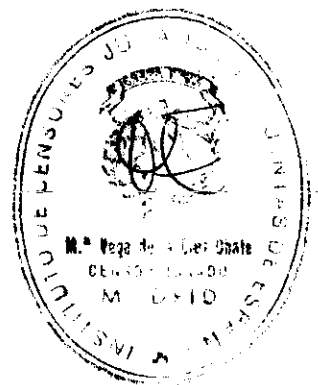
**I.- DICTAMEN.**

**II.- CUENTAS ANUALES**



**María Vega de la Cruz Oñate**  
**Censor Jurado de Cuentas**

**I.- DICTAMEN**



**I.-DICTAMEN**

A los Accionistas de **INVERSIONES NUÑEZ DE BALBOA, S.A.**

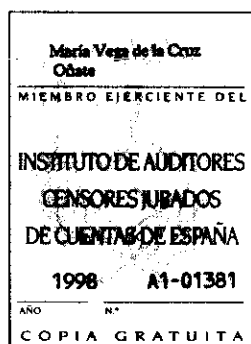
He auditado las cuentas anuales de la Sociedad **INVERSIONES NUÑEZ DE BALBOA, S.A.** que comprende , la Memoria, el Balance de Situación a 31 de Diciembre de 1997 y la Cuenta de Pérdidas y Ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basadas 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.

De acuerdo, con la legislación mercantil, los administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del Balance, de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, además de las cifras del ejercicio 1997, las correspondientes al ejercicio anterior. Mi opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 1997. Con fecha 25 de Marzo de 1997 emití mi informe de Auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 1996 en el que expresaba una opinión favorable.

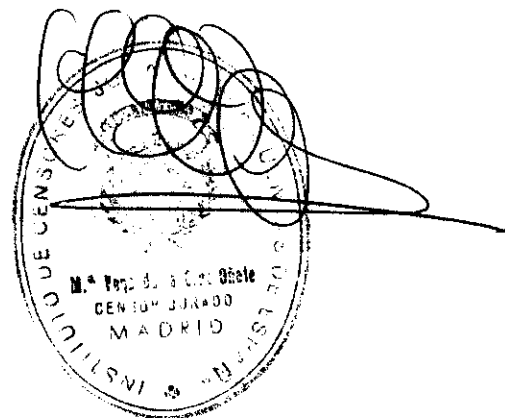
En mi opinión, las cuentas anuales del ejercicio 1997 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad **INVERSIONES NUÑEZ DE BALBOA, S.A.** al 31 de Diciembre de 1997 y de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información y comprensión adecuada, de conformidad con los principios y normas contables generalmente aceptados que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.

**María Vega de la Cruz Oñate**  
**Censor Jurado de Cuentas**

El informe de gestión adjunto del ejercicio 1997, contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. He verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 1997. Mi trabajo como auditor 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 **INVERSIONES NÚÑEZ DE BALBOA, S.A.**



Madrid, 17 de Abril de 1998



Fdo. : María Vega de la Cruz Oñate  
N.I.F. : 50.269.566F  
R.O.A.C. : 2.590

**Maria Vega de la Cruz Oñate**  
**Censor Jurado de Cuentas**

## **II.- CUENTAS ANUALES.**



INVERSIONES NUÑEZ DE BALBOA, S.A.  
Calle Castelló, 117  
28006 - MADRID

N.I.F.: A48-044978

BALANCE Y CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

EJERCICIO 1.997





INVERSIONES NUÑEZ DE BALBOA, S.A.  
Calle Castelló, 117  
28006 - MADRID

N.I.F.: A48-044978

**BALANCE EJERCICIO 1.997**

**ACTIVO**

	<u>1.997</u>	<u>1.996</u>
<b>B) INMOVILIZADO</b>		
III. Inmovilizaciones Materiales		
3. Otras instalaciones y Mobiliario .....	6.584.912	6.584.912
7. Amortizaciones .....	-6.584.912	-6.584.912
	<hr/>	<hr/>
TOTAL B .....	0	0
<b>D) ACTIVO CIRCULANTE</b>		
II. Existencias		
1. Edificios Adquiridos .....	9.500.000	9.500.000
5. Edificios Construidos .....	2.304.000	2.304.000
III. Deudores		
4. Deudores Varios .....	199.535	0
6. Administraciones Públicas .....	14.943.473	14.833.412
IV. Inversiones Financieras Temporales		
5. Cartera de Valores a Corto Plazo .....	299.337.012	299.419.540
8. Provisiones .....	-6.277.069	-8.224.879
VI. Tesorería .....	728.722	670.460
	<hr/>	<hr/>
TOTAL D .....	320.735.673	318.502.533
	<hr/>	<hr/>
TOTAL ACTIVO (B + D) .....	320.735.673	318.502.533
	<hr/>	<hr/>

José Aguinaga Cárdenas  
Administrador Único



INVERSIONES NUÑEZ DE BALBOA, S.A.  
Calle Castelló, 117  
28006 - MADRID

N.I.F.: A48-044978

**BALANCE EJERCICIO 1.997**

**PASIVO**

	<u>1.997</u>	<u>1.996</u>
A) FONDOS PROPIOS		
I. Capital Suscrito .....	296.400.000	296.400.000
IV. Reservas		
5. Otras Reservas .....	8.375.762	8.375.762
V. Resultados de Ejercicios Anteriores		
2. Resultados Negativos de Ejercicios Anteriores .....	-33.639.523	-32.959.281
VI. Pérdidas y Ganancias .....	-2.911.385	-680.242
TOTAL A .....	<u>268.224.854</u>	<u>271.136.239</u>
D) ACREEDORES A LARGO PLAZO		
IV. Otros Acreedores		
3. Fianzas y Depósitos recibidos L.P. ....	350.000	0
TOTAL D .....	<u>350.000</u>	<u>0</u>
E) ACREEDORES A CORTO PLAZO		
III. Deudas con Entidades de Crédito		
1. Préstamos y Otras Deudas .....	51.935.038	46.899.296
IV. Acreedores Comerciales		
2. Deudas por Compras y Servicios .....	225.781	23.200
V. Otras Deudas no Comerciales		
1. Administraciones Públicas .....	0	443.798
TOTAL E .....	<u>52.160.819</u>	<u>47.366.294</u>
TOTAL PASIVO (A + D + E) .....	<u>320.735.673</u>	<u>318.502.533</u>

José Aguinaga Cárdenas  
Administrador Unico



INVERSIONES NUÑEZ DE BALBOA, S.A.  
Castelló, 117  
28006 - MADRID

C.I.F. A48-044978

**CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS**  
**EJERCICIO 1.997**

**DEBE**

**A) GASTOS**

5. Otros Gastos de Explotación .....

2.268.812

2.648.566

1. Ingresos de Explotación

a) Importe Neto de Cifra de Negocios .....

262.500

5.040.000

**I. BENEFICIO DE EXPLOTACION**

(B1-A5) .....

2.391.434

**I. PERDIDAS DE EXPLOTACION**

(A5-B1) .....

2.006.312

6. Gastos Financieros y Gastos Asimilados

c) Por otras Deudas .....

2.850.711

3.891.594

d) Pérdidas de inversiones financieras .....

2172

0

7. Variación Provisiones Inversiones Financ

-1.947.810

-207.132

2. Ingresos Financieros

c) Otros .....

0

612.786

**II. RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIV.**

(A6+A7-B2) .....

905.073

3.071.676

**III. PERDIDAS ACTIVIDADES ORDINARIAS**

(B1+B11-A) .....

2.911.385

680.242



**V. PERDIDAS ANTES DE IMPUESTOS**

(B111) .....

2.911.385

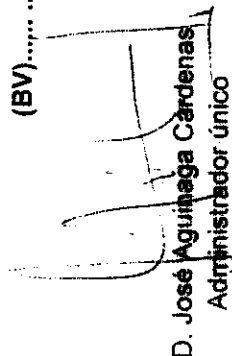
680.242

**VI. RESULTADO EJERCICIO (PERDIDAS)**

(BV).....

2.911.385

680.242

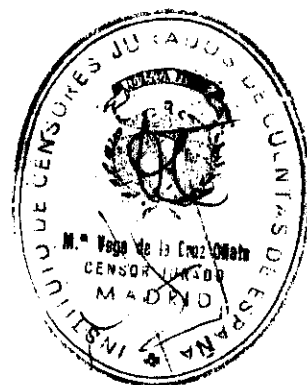
  
D. José Aguilaga Cárdenas  
Administrador único

**INVERSIONES NUÑEZ DE BALBOA, S.A.**  
**Calle Castelló, 117**  
**28006 - MADRID**

**N.I.F.: A48-044978**

**MEMORIA**

**EJERCICIO 1.997**



**INVERSIONES NUÑEZ DE BALBOA, S.A.**  
Calle Castelló, 117  
**28006 - MADRID**

**N.I.F.: A48-044978**

**MEMORIA**

=====

**EJERCICIO 1.997**

**Información General de la Sociedad**

INVERSIONES NUÑEZ DE BALBOA, S.A., se constituyó en Bilbao, el día 23 de Diciembre de 1.965, ante el Notario de Bilbao Don Jesús María Oficialdegui Ariz, bajo el número 4.080 de su protocolo, con la denominación de INMOBILIARIA RIBERA DE DEUSTO, S.A., habiendo modificado su denominación social por INVERSIONES NUÑEZ DE BALBOA, S.A., mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid, D. Rafael Martín-Forero Lorente, como sustituto legal de Don José Luis Álvarez Álvarez, el día 29 de Febrero de 1.980, bajo el número 776 de su protocolo.

Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 5.686, Libro 4.758, Sección 3ª, Folio 1, Hoja 46.437

N.I.F. A48-044978

El domicilio social es Calle Castelló nº 117, de Madrid.

La Sociedad tiene por objeto:

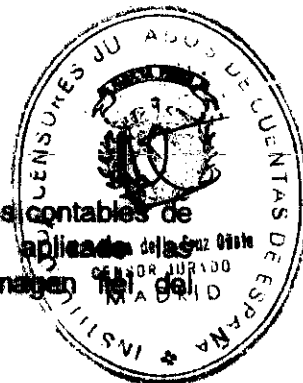
- La promoción y construcción de viviendas, edificios y obras civiles de todas clases, mediante la adquisición de terrenos, su parcelación y urbanización, uso, arrendamiento y venta de aquellos o de las obras terminadas.

La Sociedad, por cumplir los requisitos exigidos por la Ley, presenta Memoria abreviada.

**Bases de presentación de las cuentas anuales**

**a) Imagen fiel**

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros contables de INVERSIONES NUÑEZ DE BALBOA, S.A., habiéndose aplicado de las disposiciones legales vigentes, al objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados.



*[Handwritten signature]*

**INVERSIONES NUÑEZ DE BALBOA, S.A.**  
Calle Castelló, 117  
28006 - MADRID

N.I.F.: A48-044978

b) Comparación de la información y principios contables

La Sociedad presenta las cuentas anuales del ejercicio 1.997, adaptadas al Plan General de Contabilidad y de acuerdo con las demás normas que le son de aplicación.

c) Elementos recogidos en varias partidas

No existen elementos patrimoniales recogidos en varias partidas, por lo que no se produce ningún impedimento para la adecuada interpretación de los Estados Contables.

Distribución de Resultados

El Administrador Único propone la siguiente distribución de resultados:

BASES DE REPARTO	IMPORTE
- Pérdidas y Ganancias .....	-2.911.385.-
 DISTRIBUCION	
- A una cuenta específica para su compensación con beneficios de ejercicios futuros.	

Criterios de valoración

Los criterios de valoración aplicados, en relación con las diferentes partidas que componen el balance, son las siguientes:

a) Inmovilizado material

Los bienes comprendidos en esta partida, se encuentran valorados a su precio de adquisición o coste de producción. No se incluyen gastos financieros.

Las reparaciones y los gastos de mantenimiento son cargados directamente en la cuenta de Pérdidas y Ganancias.

La dotación anual a la amortización se calcula por el método lineal, en función de la vida útil estimada de los diferentes bienes, de conformidad con las tablas de amortización aprobadas por el Ministerio de Economía y Hacienda.

La vida útil, según tablas de los bienes que forman parte del inmovilizado es la siguiente:

- Otras instalaciones, utillaje y mobiliario .....



INVERSIONES NUÑEZ DE BALBOA, S.A.  
Calle Castelló, 117  
28006 - MADRID

N.I.F.: A48-044978

b) Existencias

Los bienes comprendidos en Existencias, se encuentran valorados al precio de adquisición o coste de producción. Por considerar que el valor de mercado es superior al valor contabilizado, no se ha realizado provisión alguna.

c) Deudores

Los saldos que comprenden esta partida corresponden a Administraciones Públicas por devolución de impuestos y a créditos fiscales.

d) Inversiones Financieras Temporales

La Sociedad ha seguido el criterio del coste de adquisición para la valoración de sus activos, habiéndose dotado la correspondiente provisión de depreciación de cartera de valores sobre aquellos valores admitidos a cotización, cuyo coste de adquisición fuera al final del ejercicio superior al último cambio del mes de Diciembre.

Respecto a los valores no admitidos a cotización oficial, aparecen provisionados, si el coste de adquisición es superior al valor teórico del último ejercicio aprobado por la Junta General de Accionistas.

e) Impuesto sobre Sociedades

El Gasto por Impuesto de Sociedades de cada ejercicio se calcula en función del Resultado económico antes de Impuestos, aumentado o disminuido, según corresponda, por las diferencias permanentes y temporales con el resultado fiscal, entendiéndose éste como la base imponible del citado impuesto. En caso de producirse base imponible negativa (pérdidas) ésta sería compensable con bases imponibles positivas que se puedan producir en los 7 ejercicios siguientes.

El resultado contable coincide con el resultado fiscal.

La Sociedad tiene crédito fiscal por pérdidas producidas en los ejercicios 1.992 y 1.993, cuyos plazos de compensación expiran en los años 1.999 y 2.000, respectivamente.



INVERSIONES NUÑEZ DE BALBOA, S.A.  
Calle Castelló, 117  
28006 - MADRID

N.I.F.: A48-044978

Participaciones

Participación en el capital de Sociedades que cotizan en Bolsa, en cuantía superior al 3% de su capital.

<u>Denominación</u>	<u>Domicilio</u>	<u>% poseído</u>	<u>Capital</u>	<u>Reservas</u>	<u>Resultado Ultimo Ejercicio</u>
Invermar, S.A. ....	Castelló, 117 - Madrid	4,56	469.000.000	- 137.308.623	-5.581.260
Inversora, S.A. ....	Castelló, 117 - Madrid	17,90	385.000.000	-37.452.264	-29.643.025





**INVERSIONES NUÑEZ DE BALBOA, S.A.**  
Calle Castelló, 117  
**28006 - MADRID**

**N.I.F.: A48-044978**

### Capital social

El capital social de 296.400.000.- de Pesetas, está formado por 296.400 acciones de 1.000.- Pesetas de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas, representadas por anotaciones en cuenta.

Todas las acciones constitutivas del capital social gozan de los mismos derechos, no existiendo restricciones estatutarias a su transmisibilidad, encontrándose admitidas a contratación pública y cotización oficial en las Bolsas de Comercio de Bilbao y Valencia.

Las notificaciones sobre la participación en el capital social, recibidas de conformidad con el art. 86 de la L.S.A., son las siguientes:

<u>Nombre</u>	<u>Nº Acciones</u>	<u>%</u>
Analit, S.A. ....	65.576	22,12

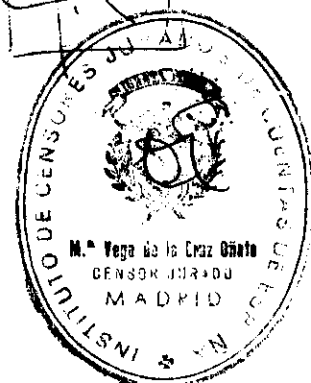
### Deudas

La Sociedad no tiene deudas cuya duración residual sea superior a 5 años, ni tampoco con garantía real.

### Retribución del Administrador Unico

El Administrador no ha percibido retribución alguna por el desempeño de su función.

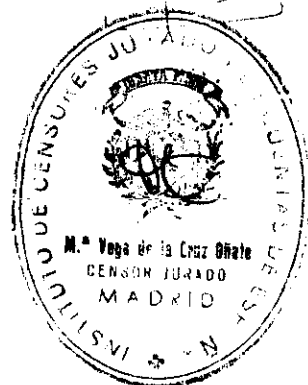
No existen obligaciones contraídas en materia de pensiones o de pago de primas de seguros de vida.



**INVERSIONES NUÑEZ DE BALBOA, S.A.**  
**Calle Castelló, 117**  
**28006 - MADRID**

**N.I.F.: A48-044978**

**ACONTECIMIENTOS POSTERIORES AL CIERRE**



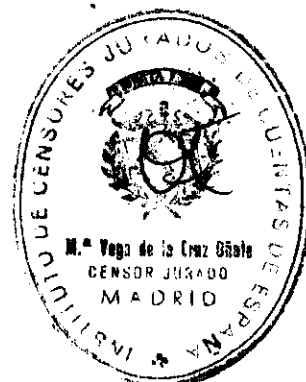
**INVERSIONES NUÑEZ DE BALBOA, S.A.**  
**Calle Castelló, 117**  
**28006 - MADRID**

**N.I.F.: A48-044978**

### **ACONTECIMIENTOS POSTERIORES AL CIERRE**

A la fecha de presentación de esta Memoria, no han ocurrido hechos u operaciones desde el 31 de Diciembre de 1.997 hasta la fecha de aprobación de las Cuentas Anuales, que por su relevancia deban hacerse constar en nota a las Cuentas Anuales adjuntas, ni tengan significación que altere la situación financiera de la Sociedad.

  
**José Aguinaga Cárdenas**  
**Administrador Unico**



**INVERSIONES NUÑEZ DE BALBOA, S.A.**  
**Calle Castelló, 117**  
**28006 - MADRID**

**N.I.F.: A48-044978**

**INFORME DE GESTION**

**EJERCICIO 1.987**



**1.- Entorno Económico y Evolución Social**

La cifra de negocios ha ascendido a 262.500.- Pesetas y los gastos de explotación a 2.266.312.- Ptas., lo que supuso la obtención de una pérdida de explotación de 2.006.312.- Pesetas.

La disminución de provisiones ha sido de 1.947.810.- Pesetas, y los gastos financieros 2.652.893.- Pesetas, que han ocasionado unos resultados financieros negativos de 906.073.- Pesetas.

Como consecuencia de todo ello, la Sociedad obtuvo un resultado negativo del ejercicio de 2.911.385.- Pesetas, frente al resultado negativo de 680.242.- Pesetas, obtenido en el ejercicio anterior.

**2.- Acontecimientos importantes de la Sociedad, ocurridos después del cierre del ejercicio.**

Tal como se ha hecho constar en la Memoria, no se han producido hechos u operaciones desde el 31 de Diciembre de 1.997 hasta la fecha de aprobación de las Cuentas Anuales, que por su importancia puedan alterar o tener significación sobre los estados financieros a esa fecha y que deban ser expuestos en este informe.

**3.- Investigaciones y Desarrollo**

La Sociedad no realiza actividades en relación con la investigación y desarrollo.

**4.- Adquisición de acciones propias**

No se ha producido adquisición de acciones propias en el ejercicio.

  
**José Aguinaga Cárdenas**  
**Administrador Unico**

