

INFORME ANUAL 1995

COMISION NACIONAL DEL
MERCADO DE VALORES
- 9 JUL. 1996
REGISTRO DE ENTRADA
Nº 1996 22944

Registro de Auditorías
Empresas
Nº 4782

C. N. M. V.

ANOTACIONES REGISTRO EMISORES
- Fotocopia Informe Anual

ANOTACIONES REGISTRO EMISORES

C. N. M. V.



URBAS

Urbanizaciones y Transportes, S.A

s de Pesetas)

URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A
BALANCES DE SITUACION AL 31-12-1995 Y 1994

	31-12-1995	31-12-1994
ACTIVO		
INMOVILIZADO:	633.230	700.771
Inmovilizaciones inmateriales (Nota 5)	0	7.173
Inmovilizaciones materiales (Nota 6)	359.310	363.107
Inmovilizaciones financieras (Nota 7)	130.242	119.621
Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo:		
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	143.678	210.870
GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	2.831	7.753
ACTIVO CIRCULANTE:	6.728.816	6.672.744
Existencias (Nota 8)	5.457.815	6.415.914
Deudores a corto plazo:		
Clientes por ventas y prestaciones de servicios (Nota 8)	1.217.114	192.896
Administraciones Públicas	59.881	59.982
Provisiones	(7.779)	(7.779)
Inversiones financieras temporales (Nota 7)	1.172	11.657
Acciones propias a corto plazo (Nota 9)	0	257
Tesorería	613	(183)

TOTAL ACTIVO

7.364.877

7.391.268

Las notas 1 a 15 adjuntas forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 1995

(Miles de Pesetas)

PASIVO

31-12-1995

31-12-1994

ONDOS PROPIOS: (Nota 9)	3.462.918	3.427.236
Capital suscrito	6.122.400	6.122.400
Reservas	630.571	630.571
Resultados de ejercicios anteriores	(3.325.735)	(2.873.984)
Pérdidas y ganancias	35.682	(451.751)
GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	0	7.352
ACREEDORES A LARGO PLAZO:	1.154.526	2.047.772
Deudas con entidades de crédito (Nota 10)	698.415	1.044.584
Administraciones Públicas (Nota 11)	446.965	990.328
Otros acreedores	9.146	12.860
ACREEDORES A CORTO PLAZO:	2.747.433	1.898.908
Emisión de obligaciones y otros valores negociables	4.286	6.286
Deudas con entidades de crédito (Nota 10)	851.471	719.970
Deudas con empresas del Grupo	74.593	74.500
Acreedores comerciales	600.217	599.655
Otras deudas no comerciales:		
Administraciones Públicas	1.214.674	461.660
Remuneraciones pendientes de pago	2.192	1.866
Provisión para terminación de promociones	0	34.971

TAL PASIVO

7.384.877

7.381.268

s de Pesetas)

URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A.
CUENTAS DE PERDIDAS Y GANANCIAS
Correspondientes a los ejercicios terminados

	1995	1994
GASTOS:		
Coste de ventas	951.511	1.712.645
Gastos de personal (Nota 13)	49.322	114.838
Dotaciones para amortizaciones del inmovilizado	9.106	13.174
Variación de las provisiones de tráfico	586	333
Otros gastos de explotación:		
Servicios exteriores	50.511	64.725
Tributos	7.355	19.399
BENEFICIOS DE EXPLOTACION	344.765	0
Gastos financieros y asimilados	284.928	359.175
Variación de las provisiones financieras	(11.929)	(50.000)
BENEFICIOS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	75.356	0
Pérdida por operaciones con acciones propias	122	1.657
Pérdidas procedentes del inmovilizado	0	173.484
Gastos extraordinarios	36.294	1.951
Gastos y pérdidas de otros ejercicios	5.334	2.049
BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS	35.682	0
BENEFICIOS DEL EJERCICIO	35.682	0

Las notas 1 a 15 adjuntas forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 1995

(Miles de Pesetas)

HABER	1995	1994
INGRESOS:		
Importe neto de la cifra de negocios (Nota 13)	1.413.156	1.855.279
PERDIDAS DE EXPLOTACION	0	69.835
Otros intereses e ingresos asimilados	3.590	8.088
RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	269.409	301.087
PERDIDAS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	0	370.922
Beneficio por operaciones con acciones propias	343	6.348
Beneficios en enajenación de inmovilizado	0	90.000
Ingresos y beneficios de otros ejercicios	0	0
Ingresos extraordinarios	1.733	1.964
RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS	39.674	80.829
PERDIDAS ANTES DE IMPUESTOS	0	451.751
PERDIDAS DEL EJERCICIO	0	451.751

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1995 DE
URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A.**

NOTA 1. Actividad de la Sociedad.

El objeto de la Sociedad es la adquisición de terrenos y bienes inmuebles en general, su parcelación y venta y toda clase de negocios de transporte, abastecimientos y construcciones.

Actualmente la Sociedad desarrolla sus actividades en los sectores inmobiliario, aparcamientos, tecnología y proyectos singulares.

NOTA 2. Bases de presentación de las cuentas anuales.

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con 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 de la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

Los Administradores han optado por no presentar cuentas anuales consolidadas para el grupo del que Urbanizaciones y Transportes, S.A. es la dominante ya que la situación financiera y el resultado de las operaciones consolidados no diferirían de los reflejados en las presentes cuentas anuales.

NOTA 3. Distribución de resultados.

La propuesta de distribución de resultados, formulada por los Administradores de la Sociedad, para ser sometida a su aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas es la siguiente:

(en Pesetas)

Bases de reparto

Pérdidas y Ganancias	35.682
	35.682

Distribución

A Reserva legal	3.568
A Pérdidas de ejercicios anteriores	32.114
	35.682

NOTA 4. Normas de valoración.

Las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales para el ejercicio de 1995, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

a) *Inmovilizado inmaterial:*

Los derechos derivados de los contratos de arrendamiento financiero se contabilizan como inmovilizado inmaterial por el valor al contado del bien, reflejándose en el pasivo la deuda total por las cuotas más el importe de la opción de compra. La diferencia entre ambos importes, que representa los gastos financieros de la operación, se contabiliza como gastos a distribuir en varios ejercicios y se imputa a los resultados de cada ejercicio de acuerdo con un criterio financiero. La amortización de los derechos sobre bienes en régimen de arrendamiento financiero se efectúa siguiendo idénticos criterios que con los elementos del inmovilizado material. El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 1995 por el concepto de amortización del inmovilizado inmaterial asciende a 956 miles de pesetas.

b) *Inmovilizado material:*

Los bienes comprendidos en el inmovilizado material se hallan valorados al coste de adquisición. Los costes de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de la capacidad, productividad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes. Los gastos de conservación y mantenimiento se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurrían.

La Sociedad amortiza su inmovilizado material siguiendo el método lineal, distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil estimada, según el siguiente detalle:

Años de Vida Útil Estimada

Instalaciones técnicas y maquinaria	10
Otras instalaciones y mobiliario	10
Equipos para procesos de información	5

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 1995 por el concepto de amortización del inmovilizado material asciende a 4.251 miles de pesetas.

c) *Gastos e ingresos a distribuir en varios ejercicios:*

En el epígrafe "Gastos a distribuir en varios ejercicios" del activo del balance de situación adjunto se incluyen, principalmente, los gastos de emisión de obligaciones y pagarés, dado que las deudas por dichas compras están registradas en el pasivo del balance de situación adjunto por su valor de reembolso. Se imputan a los resultados de cada ejercicio de acuerdo con un criterio financiero. El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 1995 por la periodificación de estos gastos ascendió a 4.922 miles de pesetas.

En el epígrafe "Ingresos a distribuir en varios ejercicios" se incluyen los intereses cargados a clientes por ventas de inmuebles. Se imputan a los resultados de cada ejercicio de acuerdo con un criterio financiero. El abono a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 1995 por la periodificación de estos ingresos asciende a 7.352 miles de pesetas.

d) Valores negociables y otras inversiones financieras análogas:

La Sociedad sigue los siguientes criterios en la contabilización de sus inversiones en valores negociables:

1 - Participaciones en el capital de Sociedades del Grupo o asociadas: A coste de adquisición, registrándose la correspondiente provisión en caso de que el valor teórico-contable sea inferior y la pérdida inherente se considere definitiva.

2 - Títulos sin cotización oficial: A coste, minorado, en su caso, por las necesarias provisiones para depreciación, por el exceso de coste sobre su valor teórico-contable al cierre del ejercicio.

La Sociedad participa mayoritariamente en el capital social de ciertas sociedades y tiene participaciones iguales o superiores al 20% del capital social de otras. Las cuentas anuales adjuntas no reflejan los aumentos o disminuciones del valor de los diferentes componentes patrimoniales de la Sociedad en dichas sociedades que resultarían de aplicar criterios de consolidación para las participaciones mayoritarias, y de contabilización según el método de puesta en equivalencia para las otras participaciones. La Sociedad está dispensada, por no alcanzar los límites previstos, de presentar cuentas anuales consolidadas.

e) Existencias:

En este epígrafe se incluyen los terrenos, solares, edificios y plazas de aparcamiento destinados a la venta. Las existencias se hallan valoradas al coste de adquisición más los importes por mejoras que se efectúan cada ejercicio, a su coste estimado de construcción, o a su valor de mercado si éste fuera menor.

f) Acciones propias en poder de la Sociedad:

Las acciones propias se valoran a su precio de adquisición, constituido por el importe total satisfecho o que deba satisfacerse por la adquisición, más los gastos inherentes a la operación, o valor de mercado, cuándo éste sea menor. Como valor de mercado se considera la cotización oficial media del último trimestre del ejercicio o la cotización de cierre, la que resulte menor.

g) 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, y minorando las bonificaciones y deducciones en la cuota, excluidas las retenciones y los pagos a cuenta.

Debido a los criterios de prudencia valorativa contemplados en el Plan General de Contabilidad sobre esta materia, la Sociedad no ha registrado los posibles créditos fiscales derivados de la base imponible negativa del ejercicio 1994.

h) Ingresos y gastos:

Los ingresos y gastos se imputan en función de la corriente real de bienes y servicios que representan y con independencia del momento en que se produce la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

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

NOTA 5. Inmovilizado inmaterial.

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

(Miles de Pesetas)

	Saldo Inicial	Adición o dotación	Traspaso	Retiro o reducción	Saldo final
ARRENDAMIENTO FINANCIERO:					
Coste	11.945	0	0	(11.945)	0
Amortización acumulada	(4.772)	(956)	0	5.728	0
	7.173	(956)	0	(6.217)	0

NOTA 6. Inmovilizado material.

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

(Miles de Pesetas)

	Saldo Inicial	Adición o dotación	Traspaso	Retiro o reducción	Saldo final
CONSTRUCCIONES:					
Coste	337.052	0	0	0	337.052
	337.052	0	0	0	337.052
OTRAS INSTALACIONES Y MOBILIARIO:					
Coste	37.170	0	0	0	37.100
Amortización acumulada	(11.452)	(3.525)	0	0	(14.977)
	25.648	(3.525)	0	0	22.123
EQUIPOS PARA PROCESO DE INFORMACION:					
Coste	13.678	103	0	(128)	13.653
Amortización acumulada	(13.271)	(375)	0	128	(13.518)
	407	(272)	0	0	135
TOTAL:					
Coste	387.830	103	0	(128)	387.805
Amortización acumulada	(24.723)	(3.900)	0	128	(28.495)
	363.107	(3.797)	0	0	359.310

Del inmovilizado de la Sociedad al 31 de diciembre de 1995 se encuentran hipotecados algunos bienes, cuyo valor contable asciende a 337.053 miles de pesetas.

NOTA 7. Inmovilizaciones financieras.

Los movimientos habidos durante el ejercicio en las diversas cuentas de "Inmovilizaciones financieras" y de "Inversiones financieras temporales", así como en sus correspondientes cuentas de provisiones, han sido los siguientes:

(en miles de Pesetas)

	Saldo Inicial	Adición o detación	Traspaso	Retiro o reducción	Saldo final
INMOVILIZACIONES FINANCIERAS:					
Participaciones en empresas del Grupo	252.730	0	0	0	252.730
Participaciones en empresas asociadas	19.975	0	0	0	19.975
Cartera de valores a largo plazo:					
Participaciones en capita	122.200	0	0	0	122.200
Otros créditos:					
Depósitos y fianzas	574	0	0	(324)	250
Provisiones	(275.858)	0	0	10.945	(264.913)
	119.621	0	0	10.621	130.242

INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES:

Créditos a empresas del Grupo	295.535	0	0	(9.928)	285.607
Cartera de valores a corto plazo:					
Valores de renta fija	1.713	0	0	(1.713)	0
Otros créditos	1.000	0	0	0	1.000
Provisiones	(286.591)	0	0	984	(285.607)
	11.657	0	0	(10.657)	1.000

Las empresas del Grupo y la información relacionada con las mismas al 31 de diciembre de 1995 son las siguientes:

(en miles de Pesetas)

Nombre, dirección y actividad	Porcentaje de posesión directamente	Cuentas de Inmovilizaciones financieras			Valor según libros de Participaciones	
		Coste	Reserva	Provisión	Coste	Provisión
SÁZASO, S.A. Barcelona Inactiva	100%	10.000	(960)	(13)	10.000	(973)
SERNE, S.A. Barcelona Inactiva	100%	10.000	587	(202)	10.000	0

(Miles de Pesetas)

Nombre, dirección y actividad	Fracción de capital que se posee directamente	Capital	Reservas	Resultados del ejercicio	Valor según libros de la participación	
					Coste	Provisión
PROMOTORA RALOP DOS, S.A. Barcelona Inactiva	100%	10.000	(5.774)	(385)	10.000	(6.159)
PROMOCION RALOP TRES, S.A. Barcelona Inactiva	100%	10.000	(7.928)	(13)	10.000	(7.941)
INMUEBLES RALOP CUATRO, S.A. Barcelona Inactiva	100%	27.000	(13.927)	(25)	27.000	(13.952)
ARRENDAMIENTOS Y VENTAS RALOP CINCO, S.A. Barcelona Inactiva	100%	26.000	(12.134)	(167)	26.000	(12.301)
METROPOLITANA DE APARCAMIENTOS, S.A. Barcelona Inactiva	100%	10.000	(10.642)	(13)	10.000	(10.000)
METROPAR, S.A. Barcelona Inactiva	100%	10.000	(644)	(13)	10.000	(657)
TAKIO, S.A. Barcelona Inactiva	95%	136.800	(220.710)	(121)	129.930	(129.930)
NAUTEL, S.A. Madrid Inactiva	98%	10.000			9.800	0
					252.730	(181.913)

Los datos relativos a la situación patrimonial de las sociedades del Grupo se han obtenido de las cuentas anuales, no auditadas, al 31 de diciembre de 1995.

Las empresas asociadas y la información relacionada con las mismas al 31 de diciembre de 1995 es la siguiente:

(Miles de Pesetas)

Nombre, dirección y actividad	Fracción de capital que se posee directamente	Capital	Reservas	Resultados del ejercicio	Valor según libros de la participación	
					Coste	Provisión
GARAJES Y TRANSPORTES, S.A. Barcelona Inmobiliaria	46%	10.000			15.000	0

en miles de Pesetas)

Nombre, dirección y actividad	Fracción de capital que se posee directamente	Partido	Reservas	Resultados del ejercicio	Valor según libros de la participación	
					Coste	Provisión
COMPAÑIA DE AGUAS DE FONTECILLA, S.A. Marchamalo (Guadalajara) Abastecimiento de agua potable	40%	5.000			2.000	0
CLUB POLIDEPORTIVO SOTOLARGO, S.A. Valdeavero (Guadalajara) Gestión de club social	30%	10.000			2.975	0
					19.975	0

Los datos relativos a la situación patrimonial de las empresas asociadas se han obtenido de las cuentas anuales, no auditadas, al 31 de diciembre de 1995.

La cuenta "Cartera de valores a largo plazo" recoge las participaciones en las siguientes empresas:

en miles de Pesetas)

Nombre, dirección y actividad	Fracción de capital que se posee directamente	Partido	Reservas	Resultados del ejercicio	Valor según libros de la participación	
					Coste	Provisión
APLICACIONES INDUSTRIALES DEL CORCHO, S.A. Mérida (Badajoz) Fabricación y venta de corcho industrial y de decoración	7%	1.440.000			122.200	(83.000)
					122.200	(83.000)

Los datos relativos a la situación patrimonial de estas participaciones se han obtenido de las cuentas anuales, no auditadas, al 31 de diciembre de 1995.

NOTA 8. Existencias.

La composición de las existencias de la Sociedad al 31 de diciembre de 1995 es la siguiente:

en miles de Pesetas)

Promociones inmobiliarias	1.499.521
Terrenos y solares	3.958.294
	5.457.815

La Sociedad, como financiación de su actividad inmobiliaria, tiene hipotecados diversos elementos de sus existencias, cuyo valor contable asciende a 1.403.066 miles de pesetas.

La situación actual del mercado inmobiliario pudiera ser indicativa de una incertidumbre sobre los valores de realización de las existencias de la Sociedad; sin embargo, la Dirección de la Sociedad estima que su realización no generará quebrantos significativos respecto a los importes que figuran en el balance de situación adjunto e incluso estima que la realización de algunos de tales elementos podría generar plusvalías, en especial el siguiente elemento:

(Miles de Pesetas)

	Possible valor de realización	Valor neto en libros
Finca rustica (Nijar-Almeria)	1.430.880	410.575

NOTA 9. Fondos propios.

El movimiento habido en las cuentas de "Fondos propios" durante el ejercicio de 1995 ha sido el siguiente:

(Miles de Pesetas)

	Capital social	Reserva legal	Reserva para acciones propias	Reserva voluntaria	Resultado de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio
SALDO INICIAL	6.122.400	311.952	257	318.362	(2.873.984)	(451.751)
Distribución de resultados del ejercicio anterior	0	0	0	0	(451.751)	451.751
Reservas para acciones propias	0	0	(257)	257	0	0
Resultado del ejercicio	0	0	0	0	0	35.682
SALDO FINAL	6.122.400	311.952	0	318.619	(3.325.735)	35.682

a) Capital social.

El capital social al 31 de diciembre de 1995 está representado por 12.244.800 acciones al portador de 500 pesetas de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. La totalidad de las acciones de la Sociedad están admitidas a cotización oficial en el Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo), con el anagrama UBS.

b) 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% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital. 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 siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

c) Acciones propias.

La Sociedad no dispone de ningún saldo de acciones propias a 31 de diciembre de 1995.

NOTA 10. Deudas no comerciales.

Al 31 de diciembre de 1995 la Sociedad tiene concedidas las líneas de crédito y de descuento que a continuación se indican, con los límites e importes dispuestos que asimismo se detallan:

(en miles de Pesetas)

	Vencimiento	Límite	Saldo dispuesto
Líneas de crédito	1996	27.006	27.006
Líneas de descuento	Hasta el 2.000	217.504	217.504

Los efectos descontados pendientes de vencimiento corresponden, principalmente, a operaciones realizadas en ejercicios anteriores procedentes, básicamente, de ventas de inmuebles con cláusula resolutoria en caso de impago.

La composición de las deudas no comerciales de la Sociedad al 31 de diciembre de 1995, de acuerdo con sus vencimientos, es la siguiente:

(en miles de Pesetas)

DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO:

	Corto Plazo			Largo Plazo			Total
	1996	1997	1998	1999	2000	Resto	
Préstamos y créditos hipotecarios	534.920	61.980	58.818	61.554	69.039	303.346	554.737
Líneas de crédito	27.006	0	0	0	0	0	0
Líneas de descuento	73.826	44.686	33.066	25.975	19.364	20.587	143.678
Deudas por intereses	215.719	0	0	0	0	0	0
	851.471	106.666	91.884	87.529	88.403	323.933	698.415

DEUDAS CON OTRAS EMPRESAS:

	Corto plazo
Emisión de obligaciones y otros valores negociables	4.286
	4.286

El 31 de octubre de 1990 la Sociedad efectuó una emisión de obligaciones convertibles, habiéndose amortizado en el ejercicio de 1994 la práctica totalidad de la emisión. Al 31 de diciembre de 1995 el saldo pendiente de amortizar asciende a 3.710 miles de pesetas y el importe de los intereses devengados y pendientes de pago por dicha emisión de obligaciones asciende a 576 miles de pesetas.

NOTA 11. Impuesto sobre sociedades y situación fiscal.

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 este como la base imponible del impuesto.

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible del Impuesto sobre sociedades es la siguiente:

(Miles de Pesetas)

Resultado neto del ejercicio	35.682
Impuesto sobre sociedades	0
Resultado antes de impuestos	35.682
Compensación de bases negativas de ejercicios anteriores	(35.682)
Base imponible (Resultado fiscal)	0

La Sociedad tiene pendientes de inspección todos los ejercicios desde 1990 para todos los impuestos que le son aplicables. No se espera que se devenguen pasivos adicionales de consideración para la Sociedad como consecuencia de una eventual inspección.

NOTA 12. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes.

Al 31 de diciembre de 1995, la Sociedad tiene prestados avales a terceros ante entidades financieras, según el siguiente detalle:

(Miles de Pesetas)

EMPRESAS DEL GRUPO:

Serne, S.A.	6.081
-------------	-------

La Dirección de la Sociedad estima que los pasivos no previstos al 31 de diciembre de 1995, si los hubiera, que pudieran originarse por este aval prestado, no serían significativos.

NOTA 13. Ingresos y gastos.

a) Ventas.

La distribución por actividades del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a la actividad ordinaria de la Sociedad es como sigue:

(Miles de Pesetas)

Ventas inmobiliarias	1.389.044
Alquileres	24.112
	1.413.156

La actividad de la Sociedad se desarrolla exclusivamente en el mercado nacional.

b) *Gastos de personal.*

El epígrafe "Gastos de personal" del debe de la cuenta de pérdidas y ganancias presenta la siguiente composición:

(en Pesetas)

Sueldos y salarios	40.842
Indemnizaciones	900
Seguridad Social a cargo de la Empresa	7.579
	49.322

Durante el presente ejercicio la Sociedad no ha devengado ningún tipo de retribución a los miembros de su Consejo de Administración. Asimismo, no les ha concedido ningún anticipo o crédito, ni se ha contraído con ellos obligación alguna en materia de pensiones o seguros de vida.

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

Nº medio de empleados

Jefes de departamento	2
Administrativos	3
Departamento comercial	2
Otros servicios	2
	9

c) *Ingresos y gastos extraordinarios.*

El detalle de ingresos y gastos extraordinarios del ejercicio es como sigue:

(en Pesetas)

	Gastos	Ingresos
Operaciones con acciones y obligaciones propias	122	343
De naturaleza extraordinaria	36.294	1.733
Procedentes de otros ejercicios	5.334	0
	41.750	2.076

NOTA 14. Acontecimientos posteriores al cierre.

Actualmente la Sociedad tiene abiertos a inspección fiscal los cinco últimos ejercicios para los principales impuestos que le son aplicables, según diligencia firmada con la Agencia Tributaria el 31 de enero de 1996. A la fecha de la formulación de estas cuentas anuales aún no se conocen los resultados derivados de la inspección, sin embargo no se espera que se devenguen pasivos adicionales de consideración para la Sociedad como consecuencia de dicha inspección.

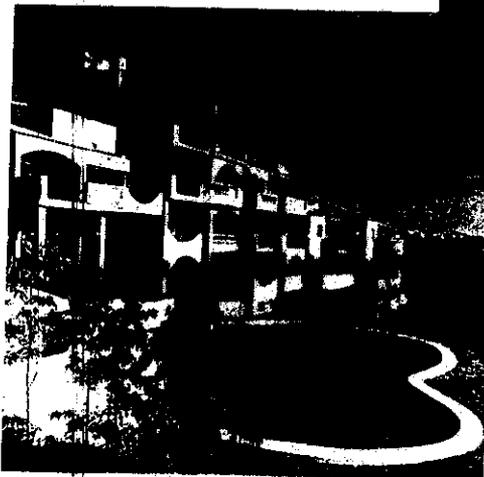
NOTA 15. Cuadro de financiación.

El cuadro de financiación correspondiente a los ejercicios 1995 y 1994 se detalla en la página siguiente.

El desglose de los Recursos procedentes de las operaciones correspondiente a los ejercicios 1995 y 1994 es el siguiente:

(Miles de Pesetas)

	Ejercicio 1995	Ejercicio 1994
RESULTADO CONTABLE	35.682	(451.751)
MAS:		
Dotación a las amortizaciones	9.106	13.174
Pérdidas procedentes de la enajenación del inmovilizado material y financiero	0	173.484
MENOS:		
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	(7.352)	(5.738)
Exceso provisiones de inmovilizado	(10.945)	0
Beneficios procedentes de la enajenación del inmovilizado material y financiero	0	(90.000)
RECURSOS APLICADOS EN LAS OPERACIONES	26.491	(360.831)



(en Pesetas)

URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A.
CUADRO DE FINANCIACION

APLICACION	1995	1994
RECURSOS APLICADOS EN LAS OPERACIONES	0	360.831
ADQUISICION DE INMOVILIZADO:		
Inmovilizaciones materiales	103	0
GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	0	2.259
CANCEL. O TRASPASO A CORTO DE DEUDA A LARGO:		
Emisión de obligaciones y otros valores negociables	0	5.100
Deudas con entidades de crédito	346.169	830.474
Administraciones públicas	543.363	182.144
Otras deudas	3.714	4.441
TOTAL APLICACIONES	893.349	1.385.249
EXCESO DE ORIGENES SOBRE APLICACIONES (Aumento de capital circulante)	0	0



(Miles de Pesetas)

ORIGENES	1995	1994
RECURSOS PROCEDENTES DE LAS OPERACIONES	26.491	0
DEUDORES A LARGO PLAZO	67.192	132.132
ENAJENACION DE INMOVILIZADO:		
Inmovilizaciones inmateriales	6.217	0
Inmovilizaciones materiales	0	7.360
Inmovilizaciones financieras	324	473.027
GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	672	0
TOTAL ORIGENES	100.896	612.519
EXCESO DE APLICACIONES SOBRE ORIGENES (Disminución de capital circulante)	792.453	772.730

(Miles de Pesetas)

VARIACION DEL CAPITAL CIRCULANTE	Aumentos		Disminuciones	
	1995	1994	1995	1994
Existencias	0	0	958.099	1.789.798
Deudores	1.024.117	0	0	211.434
Acreedores	0	1.308.031	848.525	0
Inversiones financieras temporales	0	0	10.485	57.006
Acciones propias a corto plazo	0	0	257	10.668
Tesorería	796	0	0	11.855
AUMENTO (DISMINUCION) DEL CAPITAL CIRCULANTE	1.024.913	1.308.031	1.817.366	2.080.761
	0	0	792.453	772.730

INFORME DE GESTION DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1995.

Señores Accionistas:

La Sociedad presenta en el ejercicio de 1995 unas beneficios de 36 millones de pesetas. Esta cifra, aunque modesta, contrasta favorablemente con las pérdidas de 452 millones de pesetas que tuvieron lugar en el ejercicio anterior.

Con objeto de sanear la cuenta de explotación y lograr que URBAS estuviese mejor preparada para el futuro, la gestión de este ejercicio ha estado encaminada principalmente, al igual que en el año anterior, a reducir los gastos generales de la Sociedad, tal como podemos observar en el cuadro siguiente:

(en miles de Pesetas)

	1995	1994	1993
Gastos de personal	49.322	114.838	186.762
Otros gastos de explotación	57.866	84.124	486.807
Gastos financieros	284.928	359.175	488.647

Esta importante reducción de gastos ha supuesto que la Sociedad pudiera volver a presentar beneficios, a pesar de haber sufrido una pequeña disminución en el importe neto de la cifra de negocios.

La distribución de las ventas del ejercicio ha sido la siguiente:

PROMOCIONES RESIDENCIALES	Porcentaje
Plaza Comercial (Barcelona)	10%
Sant Gervasi (Barcelona)	1%
Milá i Fontanals (Barcelona)	18%
Lauria (Barcelona)	12%
Pasaje Centelles (Barcelona)	59%
	100%

Durante el ejercicio de 1995 la actividad inmobiliaria de URBAS, se ha centrado básicamente en:

- Comercialización de un aparcamiento de 190 plazas y edificación de apartamentos y locales comerciales en Pasaje Centelles (Barcelona)
- Comercialización de un edificio destinado a viviendas y locales comerciales en la Plaza Comercial (Barcelona).
- Comercialización de un edificio destinado a viviendas, oficinas y locales comerciales en la calle Sant Gervasi (Barcelona).
- Comercialización de un aparcamiento y locales comerciales en la calle Milá i Fontanals (Barcelona).

Acciones propias.

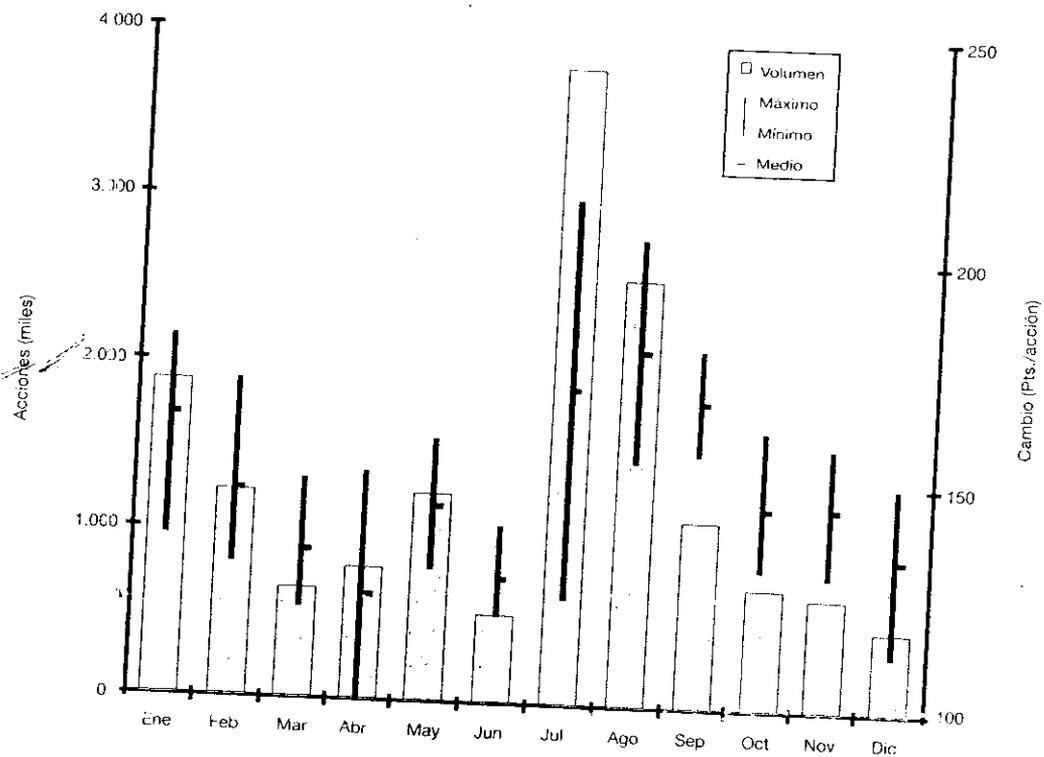
La evolución del número de acciones propias y su valor nominal desde el 31 de diciembre de 1995 hasta el 30 de marzo de 1996 ha sido el siguiente:

(Miles de Pesetas)

	Nº de acciones	Valor nominal
A 31 de diciembre de 1995	0	0
Compras	0	0
Ventas	0	0
A 30 de marzo de 1996	0	0

Evolución de las acciones de Urbas.

En el gráfico se puede observar la evolución mensual de la cotización y del volumen negociado a lo largo del año 1995 de las acciones de la Sociedad.



Los datos más significativos sobre la cotización de las acciones de Urbas en el Mercado Bursátil son los siguientes:

Volumen cotizado total en 1995:	15.529.733 acciones
Volumen cotizado medio en 1995:	62.119 acciones
Cotización máxima:	212 pts
Cotización mínima:	101 pts
Días cotizados durante 1995:	250 días

AUDITORES CONSULTORES

Juan Montagut Coll
Jaime Pérez Costa
José Rovira Ferrer

Nº PROTOCOLO 5

ABOGADOS

Juan Puig Pérez
Jaime Pérez Arranz
Antonio García Menéndez

INFORME DE AUDITORIA DE CUENTAS ANUALES

A los Accionistas de URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A.

1º. – Hemos auditado las cuentas anuales de la sociedad URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A. (en adelante denominada URBAS), que comprenden el balance, memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de Diciembre de 1.995, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la sociedad. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, excepto en las salvedades mencionadas en los siguientes párrafos. El trabajo se ha realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.

2º. – De acuerdo con la legislación mercantil los administradores presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del Balance de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias y del cuadro de financiación, además de las cifras del ejercicio de 1.995, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas del ejercicio de 1.995. Con fecha 9 de Junio de 1.995 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio de 1.994 en el que expresamos una opinión con salvedades.

3º. – La sociedad lleva su contabilidad en forma mecanizada, confeccionando los libros oficiales a partir de los listados obtenidos del ordenador y el programa contable.

Se han presentado a diligenciar en el Registro Mercantil de Madrid (hoja de presentación de fecha 17 de Mayo de 1.996): a) 2 Libros Diarios, el primero de 124 folios; el segundo de 115, b) El Libro de Inventarios y Cuentas anuales, folios 9-26 incluyen los correspondientes al ejercicio de 1.995; c) Libros de Balances folios 1-25 para el ejercicio de 1.995. Estos dos últimos libros están comprendidos en un solo tomo.

4º. – En la nota 7 de la Memoria, se relaciona bajo el epígrafe de "Inmovilizaciones Financieras e Inversiones Financieras Temporales, las participaciones tanto en empresas

Página - 1

del Grupo, en empresas asociadas y participaciones en capital, manifestando los Administradores de la compañía que los datos relativos a la situación patrimonial de las participaciones se han obtenido de las cuentas anuales, no auditadas, al 31 de Diciembre de 1.995.

5º.- En el informe de Auditoría correspondiente al ejercicio de 1.994 en su apartado 5º se hace mención expresa al valor fijado en el Activo por la finca "URBANIZACION RESIDENCIAL SOTOLARGO" por importe de 3.547.719.013, --pesetas.

Durante el ejercicio de 1.995 no se ha producido ninguna venta de parcelas integradas en dicha Urbanización, existiendo 351 pendientes de enajenar; lo que se ha efectuado en el ejercicio auditado es la simple formalización en escritura pública de contratos de compra-venta efectuados por el anterior propietario y que figuran en el Pasivo del Balance como anticipos de clientes. Al cancelar las cuentas personales acreedoras sin contrapartida de las parcelas enajenadas (que ya no estaban activadas), se produce la integración como resultados positivos de la actividad por importe de 6.049.400, --pesetas manteniéndose, consecuentemente, al 31 de Diciembre de 1.995 el mismo saldo inicial de valor de la URBANIZACION RESIDENCIAL SOTOLARGO por 3.547.719.013, --pesetas.

Llama la atención que las escrituras de compraventa de las referidas parcelas han sido otorgadas, no por URBAS sino por PRIBERSA, titular registral de las mismas.

Estas circunstancias obligan, consecuentemente, a reafirmar el criterio ya expresado, de otra parte, en el informe de Auditoría para 1.993, que expresaba una cautela al valor asignado por no haber aportado valoración pericial solicitada.

6º.- En la presentación del Balance de Situación de 31 de Diciembre de 1.995 fijan en el Pasivo dentro del Grupo "Acreedores a largo plazo" la cuenta de Administraciones Públicas por un saldo de 446.965 miles de pesetas frente a 990.328 miles de pesetas del año anterior, hay entre paréntesis una llamada a la nota 11 de la Memoria. Vista esta llamada nada nos aclara sobre el tema, pues se limita estrictamente a la determinación de la base imponible del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio de 1.995.

Frente a la disminución del saldo de Administraciones Públicas en el Grupo de Acreedores a largo plazo por 543.373 miles de pesetas, aparece en el Grupo de "Acreedores a corto plazo" y concepto Administraciones Públicas un incremento de 753.014 miles de pesetas, lo que representa el incremento del endeudamiento neto reconocido en Contabilidad de 209.641 miles de pesetas. Siendo el total de las deudas con las Administraciones Públicas contabilizadas de 1.661.639 miles de pesetas, de las cuales 21.626 miles de pesetas corresponden a la Seguridad Social.

La Administración Tributaria tiene comunicada a URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A., en comunicación auditada del 11 de Mayo de 1.995 que el importe de la deuda pendiente era de 1.796.242.179,-- pesetas y quedaba reducida a 1.796.204.217,-- pesetas previo embargo de 37.962,-- pesetas de cuenta corrientes bancarias. Así pues al no haber satisfecho cantidad alguna por deudas tributarias en 1.995, salvo dicho embargo, difiere en 134.603 miles de pesetas el saldo no contabilizado de la deuda de las Administraciones Públicas, que debe ser incrementado por los devengos pendientes desde aquella fecha hasta 31 de Diciembre de 1.995 en 57.543 miles de pesetas, más los correspondientes intereses de demora.

En resumen, las deudas con las Administraciones Públicas, requiere una conciliación de datos al 31 de Diciembre de 1.995 que no ha podido ser contrastada por la Auditoría, por lo que se expresa una salvedad en este punto.

7º.- Según se comenta en la nota nº 14 de la Memoria, se encuentran abiertos a Inspección fiscal los ejercicios no prescritos según diligencia firmada con la Inspección el 31 de Enero de 1.996. Los Administradores estiman que no se producirán pasivos adicionales. Suposición que debe asumirse con la debida cautela, atendiendo a la complejidad en la aplicación e interpretación de las normas fiscales.

8º.- Con independencia de la exposición anterior, debemos poner énfasis en las relaciones que mantiene URBAS, con la sociedad "Centro de Asesoramiento e Inversiones, S.A." (CAISA). Como ya indicábamos en el punto 8º de nuestro informe de Auditoría para 1.994, esta relación es meramente financiera. El saldo al 31 de Diciembre de 1.994 era de 181.198.486,-- pesetas a favor de CAISA y al 31 de Diciembre de 1.995 es de 179.372.047,-- pesetas, dentro de la cuenta 410 "Acreedores". Con independencia de este saldo existe la cuenta 430 "Clientes" que presenta un saldo deudor a favor de CAISA de 1.077.200.000,-- pesetas generado por la operación de ventas del parking de la calle Lauria nº 132 de Barcelona y de los derechos de un parking en el Pasaje Centelles de Barcelona y derecho de superficie sobre una finca en la calle Milà i Fontanals nº 76 y 78 de Barcelona.

Estas operaciones de compraventa están amparadas en sendos contratos privados que presentan las siguientes singularidades:

- a) La posesión no se entregará hasta el pago del importe de la compraventa convenida.
- b) Se da un plazo de un año para poder hacer el pago del importe convenido.

- c) *Durante el año 1.995 no se ha cumplido el requisito del pago del precio convenido, cuyo requisito inexcusable determina la anulación de los contratos de compraventa.*

En fecha 15 de Setiembre de 1.995 C.A.I.S.A. solicitó de URBAS la ampliación del plazo de pago fijado para el 30 de Setiembre de 1.995, referido al contrato de compraventa de un aparcamiento sito en Barcelona, calle Lauria, por un valor de 170 millones de pesetas, dicho aplazamiento vencía el 30 de Marzo de 1.996 sin que hasta la fecha se haya satisfecho la cantidad antes mencionada.

- d) *La elevación del documento privado a escritura pública está condicionado al previo pago del precio.*

En definitiva al no haberse perfeccionado el contrato por el pago y subsiguiente entrega y posesión de los bienes enajenados, no puede estimarse consumada la operación, sino que los documentos analizados deben ser contemplados como simples escritos de intenciones sin eficacia para cálculo contable de beneficios.

Esta operación ha dado lugar a la contabilización de unos beneficios de 390.108.385, -- pesetas, beneficio que no puede ser computado dentro del ejercicio de 1.995. Con esta simple corrección el beneficio contable del ejercicio de 35.682.000, -- pesetas se transforma en una pérdida de 354.426 miles de pesetas.

9º.- *Otras cuestiones a tener en consideración son las siguientes:*

- a) *Por falta de documento contractual, no aparece suficientemente justificado a juicio de los Auditores, el pago del alquiler de servicios de instalaciones en la calle Princesa nº 61 a CAISA por importe de 5.000.000, -- pesetas.*
- b) *Por falta de documento contractual, no aparece suficientemente justificado el pago de 8.000.000, -- pesetas a CAISA en concepto de servicio de seguimiento y mantenimiento de la cotización en Bolsa de las acciones de URBAS.*
- c) *En la factura sin número del Abogado D. Manuel Garcia Ruiz por importe de 3.141.250, -- pesetas más 16% IVA total 3.643.850, -- pesetas, no se ha practicado la correspondiente retención por I.R.P.F., esta factura se halla pendiente de abono.*

10º. – En nuestra opinión, excepto por los efectos de cualquier ajuste que pudiera ser necesario se conociera el desenlace final de las incertidumbres descritas en las salvedades anteriores, las cuentas anuales del ejercicio de 1.995 adjuntas, expresan con el ajuste exigido por lo que se dice en el punto 6º acerca de las diferencias por deudas a la Administración Pública y en el punto 8º sobre el carácter negativo del ejercicio, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la sociedad URBAS al 31 de Diciembre de 1.995 y de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha, pero no contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que, por otra parte, guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.

11º. – El Informe de Gestión adjunto del ejercicio de 1.995 contiene 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 de 1.995. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de Gestión con el alcance mencionado en el primer párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad y de la documentación exhibida a requerimiento de los Auditores.

Barcelona a seis de Junio de mil novecientos noventa y seis.

Montagut, Pérez Costa, Rovira, Aud. Asoc. SL	
MEMBRE EXERCENT D'IFI	
COL·LEGI DE CENSORS JURATS DE COMPTES DE CATALUNYA	
1996	CC-02085
IMPORT COL·LEGIAL 10.000 Pts.	



Fdo.: Jaime Perez Costa



Fdo.: Juan Montagut Coll