



AUDIEC-CHECKAUDIT
AUDITORES ASOCIADOS

Diagonal, 612, 7º 13
08021 Barcelona

C N M V
Registro de Auditorías
Emisores
Nº 5194

**PANNELL
KERR
FORSTER**
worldwide

Informe de auditoría de cuentas anuales

COMISION
MEM
27 JUN. 1997
REGISTRO DE AUDITORES ASOCIADOS
S.A. Nº 25200

A los accionistas de Urbanizaciones y Transportes

1. Hemos auditado las cuentas anuales de **Urbanizaciones y Transportes, S.A.** que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 1996, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado. Excepto por las salvedades mencionadas en los párrafos 3, 4, 5, 6, 7 y 8, 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.
2. De acuerdo con la legislación mercantil, los administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las cifras del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del cuadro de financiación, además de las cifras del ejercicio 1996, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 1996. Con fecha 6 de junio de 1996, otros auditores emitieron informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 1995 en el que expresaron una opinión con salvedades.
3. Al 31 de diciembre de 1996 las provisiones correspondientes a correcciones de valor sobre las participaciones en empresas del grupo, en empresas asociadas y otras participaciones en capital asciende a 264.256 miles de pesetas, siendo el saldo neto de estas participaciones al cierre del ejercicio de 120.649 miles de pesetas, que debe ser considerado como no auditado, debido a que las cuentas anuales de las sociedades participadas no fueron objeto de auditoría.
4. No hemos obtenido respuesta a las peticiones de información realizadas a los asesores legales con los que trabaja la Sociedad, por lo que desconocemos si existen pasivos contingentes adicionales no registrados al 31 de diciembre de 1996 derivados de los asuntos pendientes de resolver.
5. No hemos obtenido respuesta a nuestra petición de información a las entidades de crédito con las que ha operado la Sociedad en el ejercicio 1996, por lo que no hemos podido confirmar las operaciones crediticias realizadas ni los depósitos constituidos por la Sociedad hasta el 31 de diciembre de 1996.

Inscrita en la sección de Sociedades del Registro Oficial de Auditores de cuentas con el nº S-0647



6. No se nos ha facilitado información y documentación suficiente sobre las operaciones realizadas con la sociedad *Centro de Asesoramiento e Inversiones, S.A.*, que al 31 de diciembre de 1996 mantiene un saldo en cuentas de clientes por 1.077.200 miles de pesetas y un saldo en cuentas de acreedores por 179.372 miles de pesetas.
7. No disponemos de información suficiente relativa a la deuda con Administraciones Públicas que figura contabilizada al 31 de diciembre de 1996 por un importe de 1.765.157 miles de pesetas, ni sobre la situación actual de los aplazamientos de pago solicitados a la Hacienda Pública.
8. La Sociedad mantiene en existencias el conjunto de las parcelas integradas en la *Urbanización Residencial Sotolargo* valorada en 3.547.719 miles de pesetas, cuya adquisición se formalizó mediante un contrato privado. Desde mayo de 1994 la Sociedad dispone de 2 valoraciones de la citada Urbanización realizadas por sendos arquitectos, que ascienden a 3.463.097 y 3.300.000 miles de pesetas respectivamente. Sin embargo y debido a las fluctuaciones ocurridas en el mercado inmobiliario en los últimos años, a la fecha actual no disponemos de ninguna valoración pericial actualizada, que justifique si dicha operación fue realizada por encima o por debajo de los precios de mercado.
9. Debido a las limitaciones al alcance de nuestra auditoría descritas en los párrafos 3, 4, 5, 6, 7 y 8 anteriores, no podemos expresar una opinión sobre las cuentas anuales del ejercicio 1996 adjuntas.
10. El informe de gestión adjunto del ejercicio 1996, 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 1996. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

AUDIEC CHECKAUDIT, S.A.



Félix Pedrosa

Madrid, 10 de junio de 1997

URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A.

*Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 1996, junto con el informe de
gestión.*

URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A.
CUENTAS DE PERDIDAS Y GANANCIAS
Correspondientes a los ejercicios terminados el 31-12-1996 y 1995

(En Miles de Pesetas)

	D E B E		H A B E R	
	1996	1995	1996	1995
GASTOS:				
Coste de ventas	275.400	951.511		
Gastos de personal (Nota 12)	38.707	49.322	455.901	1.413.156
Deducciones para depreciaciones del inmovilizado	6.444	9.106		
Variación de las provisiones de tráfico	100	596		
Otros gastos de explotación:				
Servicios exteriores	37.741	50.511		
Tributos	2.820	7.355		
BENEFICIOS DE EXPLOTACION	94.609	344.765		
Gastos financieros y asimilados	167.195	284.928	2.551	3.590
Variación de las provisiones financieras	0	(11.929)		
			164.644	269.409
BENEFICIOS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	0	75.306	69.955	0
Pérdida por operaciones con acciones propias	0	122		343
Pérdidas procedentes del inmovilizado	0	0		0
Gastos extraordinarios	22	36.294	10.579	0
Gastos y pérdidas de otros ejercicios	0	5.334	100.017	1.733
RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS	110.630	0	0	39.674
BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS	40.675	35.682		
BENEFICIOS DEL EJERCICIO	40.675	35.682		

Las notas 1 a 13 adjuntas forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 1996

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1986 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:

	(Miles de Pesetas)
<u>Bases de reparto</u>	
Pérdidas y Ganancias	40.675
	<hr style="width: 50%; margin-left: auto; margin-right: 0;"/>
	40.675
 <u>Distribución</u>	
A Reserva legal	4.067
A Pérdidas de ejercicios anteriores	36.608
	<hr style="width: 50%; margin-left: auto; margin-right: 0;"/>
	40.675

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 1996, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

a) 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 incurren.

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:

	<u>Años de Vida Útil Estimada</u>
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 1996 por el concepto de amortización del inmovilizado material asciende a 3.613 miles de pesetas.

b) Gastos a distribuir en varios ejercicios:

En el epígrafe "Gastos a distribuir en varios ejercicios" del activo del balance de situación adjunto se incluían, 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 1996 por la periodificación de estos gastos ascendió a 2.831 miles de pesetas.

c) 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.

d) 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.

e) 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, cuando 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.

f) 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.

g) 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 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 <u>inicial</u>	Adición o <u>dotación</u>	<u>Traspaso</u>	Retiro o <u>reducción</u>	Saldo <u>final</u>
CONSTRUCCIONES:					
Coste	337.052	0	0	0	337.052
	-----	---	---	---	-----
	337.052	0	0	0	337.052

(Miles de Pesetas)

	<u>Saldo inicial</u>	<u>Adición o dotación</u>	<u>Traspaso</u>	<u>Retiro o reducción</u>	<u>Saldo final</u>
OTRAS INSTALACIONES Y MOBILIARIO:					
Coste	37.100	0	0	0	37.100
Amortización acumulada	(14.977)	(3.524)	0	0	(18.501)
	<u>22.123</u>	<u>(3.524)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>18.599</u>
EQUIPOS PARA PROCESO DE INFORMACION:					
Coste	13.653	0	0	0	13.653
Amortización acumulada	(13.518)	(89)	0	0	(13.607)
	<u>135</u>	<u>(89)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>46</u>
TOTAL:					
Coste	387.805	0	0	0	387.805
Amortización acumulada	(28.495)	(3.613)	0	0	(32.108)
	<u>359.310</u>	<u>(3.613)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>355.697</u>

Del inmovilizado de la Sociedad al 31 de diciembre de 1996 se encuentran hipotecados algunos bienes, cuyo valor contable asciende a 337.052 miles de pesetas.

NOTA 6. 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:

(Miles de Pesetas)

	<u>Saldo inicial</u>	<u>Adición o dotación</u>	<u>Traspaso</u>	<u>Retiro o reducción</u>	<u>Saldo final</u>
INMOVILIZACIONES FINANCIERAS:					
Participaciones en empresas del Grupo	252.730	0	0	(10.000)	242.730
Participaciones en empresas asociadas	19.975	0	0	0	19.975
Cartera de valores a largo plazo:					
Participaciones en capital	122.200	0	0	0	122.200
Otros créditos:					
Depósitos y fianzas	250	0	0	0	250
Provisiones	(264.913)	0	0	657	(264.256)
	<u>130.242</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(9.343)</u>	<u>120.899</u>

(Miles de Pesetas)

	<u>Saldo inicial</u>	<u>Adición o deducción</u>	<u>Traspaso</u>	<u>Retiro o reducción</u>	<u>Saldo final</u>
INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES:					
Créditos a					
empresas del Grupo	285.607	0	0	0	285.607
Otros créditos	1.000	0	0	0	1.000
Fianzas constituidas	172	0	0	(56)	116
Provisiones	(285.607)	0	0	0	(285.607)
	<u>1.172</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(56)</u>	<u>1.116</u>

Las empresas del Grupo y la información relacionada con las mismas al 31 de diciembre de 1996 son las siguientes:

<u>Nombre, dirección y actividad</u>	<u>Fracción de capital que se posee directamente</u>	<u>(Miles de Pesetas)</u>			<u>Valor según libros de la participación</u>	
		<u>Capital</u>	<u>Reservas</u>	<u>Resultados del ejercicio</u>	<u>Coste</u>	<u>Provisión</u>
SAZASO, S.A. Barcelona Inactiva	100%	10.000	(973)	(12)	10.000	(973)
SERNE, S.A. Barcelona Inactiva	100%	10.000	385	(220)	10.000	0
PROMOTORA RALOP DOS, S.A. Barcelona Inactiva	100%	10.000	(6.159)	(12)	10.000	(6.159)
PROMOCION RALOP TRES, S.A. Barcelona Inactiva	100%	10.000	(7.941)	(140)	10.000	(7.941)
INMUEBLES RALOP CUATRO, S.A. Barcelona Inactiva	100%	27.000	(13.952)	(12)	27.000	(13.952)
ARRENDAMIENTOS Y VENTAS RALOP CINCO, S.A. Barcelona Inactiva	100%	26.000	(12.301)	(56)	26.000	(12.301)

Nombre, dirección y actividad	Fracción de capital que se posee directamente	(Miles de Pesetas)			Valor según libros de la participación	
		Capital	Reservas	Resultados del ejercicio	Coste	Provisión
METROPOLITANA DE APARCAMIENTOS, S.A. Barcelona Inactiva	100%	10.000	(10.655)	(12)	10.000	(10.000)
TAKIO, S.A. Barcelona Inactiva	95%	136.800	(220.831)	(16)	129.930	(129.930)
NAUTEL, S.A. Madrid Inactiva	98%	10.000			9.800	0
					<u>242.730</u>	<u>(181.256)</u>

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 1996.

Las empresas asociadas y la información relacionada con las mismas al 31 de diciembre de 1996 es la siguiente:

Nombre, dirección y actividad	Fracción de capital que se posee directamente	(Miles de Pesetas)			Valor según libros de la participación	
		Capital	Reservas	Resultados del ejercicio	Coste	Provisión
GARAJES Y TRANSPORTES, S.A. Barcelona Inmobiliaria	46%	10.000			15.000	0
COMPañA DE AGUAS DE FONTECILLA, S.A. Marchamalo (Guadalajara) Abastecimiento de agua potable	40%	5.000			2.000	0
CLUB POLIDEPORTIVO SOTOLARGO, S.A. Valdeaveruelo (Guadalajara) Gestión de club social	30%	10.000			2.975	0
					<u>19.975</u>	<u>0</u>

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 1996.

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

Nombre, dirección y actividad	Fracción de capital que se posee directamente	(Miles de Pesetas)		Resultados del ejercicio	Valor según libros de la participación	
		Capital	Reservas		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)
					<u>122.200</u>	<u>(83.000)</u>

Los datos relativos a la situación patrimonial de estas participaciones se han obtenido de las cuentas anuales, no auditadas, al 31 de diciembre de 1996.

NOTA 7. Existencias.

La composición de las existencias de la Sociedad al 31 de diciembre de 1996 es la siguiente:

	(Miles de Pesetas)
Promociones inmobiliarias	1.234.923
Terrenos y solares	3.958.294
	<u>5.193.217</u>

La Sociedad, como financiación de su actividad inmobiliaria, tiene hipotecados diversos elementos de sus existencias, cuyo valor contable asciende a 1.208.655 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 rústica (Níjar - Almería)	1.430.880	410.575

NOTA 8. Fondos propios.

El movimiento habido en las cuentas de "Fondos propios" durante el ejercicio de 1996 ha sido el siguiente:

(Miles de Pesetas)

	Capital suscrito	Reserva legal	Reserva para acciones propias	Reserva voluntaria	Resultado de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio
SALDO INICIAL	6.122.400	311.952	0	318.619	(3.325.735)	35.682
Distribución de resultados del ejercicio anterior	0	3.568	0	32.114	0	(35.682)
Reducción de capital	(2.938.752)	(36.250)	0	(350.733)	3.325.735	0
Resultado del ejercicio	0	0	0	0	0	40.675
SALDO FINAL	3.183.648	279.270	0	0	0	40.675

a) Capital social.

El capital social al 31 de diciembre de 1996 está representado por 12.244.800 acciones al portador de 260 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) Reducción de capital.

En la Junta General Ordinaria celebrada el 29 de junio de 1966 se acordó, tras la aplicación del resultado del ejercicio 1995, compensar 386.983 miles de pesetas de resultados negativos de ejercicios anteriores con reservas, en cuanto a 36.250 miles de pesetas con reservas legales y en cuanto a las restantes 350.733 miles de pesetas con reservas voluntarias, y reducir el capital social en la cifra de 2.938.752 miles de pesetas con la finalidad de restablecer el equilibrio patrimonial como consecuencia de pérdidas de ejercicios anteriores, mediante la reducción del valor nominal de las acciones, que pasará a ser de 260 pesetas por acción.

c) 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.

d) Acciones propias.

La Sociedad no dispone de ningún saldo de acciones propias a 31 de diciembre de 1996.

NOTA 9. Deudas no comerciales.

Al 31 de diciembre de 1996 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:

(Miles de Pesetas)

	<u>Vencimiento</u>	<u>Límite</u>	<u>Saldo dispuesto</u>
Líneas de crédito	1996	27.006	27.006
Líneas de descuento	Hasta el 2.002	153.651	153.651

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 1996, de acuerdo con sus vencimientos, es la siguiente:

DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO:

(Miles de Pesetas)

	<u>Corto Plazo</u>		<u>Largo Plazo</u>				<u>Total</u>
	<u>1997</u>	<u>1998</u>	<u>1999</u>	<u>2000</u>	<u>2001</u>	<u>Resto</u>	
Préstamos y créditos hipotecarios	508.144	58.818	61.554	69.039	77.442	258.108	524.961
Líneas de crédito	27.006	0	0	0	0	0	0
Líneas de descuento	58.193	33.066	25.975	19.364	12.448	4.605	95.458
Deudas por intereses	289.386	0	0	0	0	0	0
	<u>882.729</u>	<u>91.884</u>	<u>87.529</u>	<u>88.403</u>	<u>89.890</u>	<u>262.713</u>	<u>620.419</u>

DEUDAS CON OTRAS EMPRESAS:

(Miles de Pesetas)

	<u>Corto plazo</u>
Emisión de obligaciones y otros valores negociables	4.286
	<u>4.286</u>

El 31 de octubre de 1990 la Sociedad efectuó una emisión de obligaciones convertibles, habiéndose amortizado en el ejercicio de 1995 la práctica totalidad de la emisión. Al 31 de diciembre de 1996 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 10. 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 éste 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	40.675
Impuesto sobre sociedades	0
	<hr/>
Resultado antes de impuestos	40.675
Compensación de bases negativas de ejercicios anteriores	(40.675)
	<hr/>
Base imponible (Resultado fiscal)	0

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 11. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes.

Al 31 de diciembre de 1996, la Sociedad tiene prestados avales a terceros ante entidades financieras, según el siguiente detalle:

EMPRESAS DEL GRUPO:	(Miles de Pesetas)
Serne, S.A.	6.081

La Dirección de la Sociedad estima que los pasivos no previstos al 31 de diciembre de 1996, si los hubiera, que pudieran originarse por este aval prestado, no serían significativos.

NOTA 12. 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	452.726
Alquileres	3.175
	<hr/>
	455.901

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:

	(Miles de Pesetas)
Sueldos y salarios	20.331
Indemnizaciones	13.753
Seguridad Social a cargo de la Empresa	4.623
	<hr/>
	38.707

Durante el presente ejercicio la Sociedad no ha devengado ningún tipo de retribución a los miembros de su Consejo de Administración. Así mismo, 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:

	<u>Nº medio de empleados</u>
Jefes de departamento	1
Administrativos	2
Departamento comercial	1
Otros servicios	1
	<hr/>
	5

c) Ingresos y gastos extraordinarios.

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

	(Miles de Pesetas)	
	<u>Gastos</u>	<u>Ingresos</u>
Por enajenación de inmovilizado	0	56
De naturaleza extraordinaria	22	100.017
Procedentes de otros ejercicios	0	10.579
	<hr/>	<hr/>
	22	110.652

NOTA 13. Cuadro de financiación.

El cuadro de financiación correspondiente a los ejercicios 1996 y 1995 se detalla en la página siguiente.

El desglose de los Recursos procedentes de las operaciones correspondiente a los ejercicios 1996 y 1995 es el siguiente:

	(Miles de Pesetas)	
	<u>Ejercicio 1996</u>	<u>Ejercicio 1995</u>
RESULTADO CONTABLE	40.675	35.682
MAS:		
Dotación a las amortizaciones	6.444	9.106
MENOS:		
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	0	(7.352)
Exceso provisiones de inmovilizado	0	(10.945)
RECURSOS APLICADOS EN LAS OPERACIONES	<u>47.119</u>	<u>26.491</u>

URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A.
CUADRO DE FINANCIACION

(En Miles de Pesetas)

APLICACIONES	1995		ORIGENES		1995
	1996	1995	1996	1995	
RECURSOS APLICADOS EN LAS OPERACIONES	0	0	RECURSOS PROCEDENTES DE LAS OPERACIONES		47.119
ADQUISICION DE INMOVILIZADO:			DEUDORES A LARGO PLAZO		48.220
Inmovilizaciones materiales		103	ENAJENACION DE INMOVILIZADO:		
CANCEL. O TRASPASO A CORTO DE DEUDA A LARGO:			Inmovilizaciones inmobiliarias		0
Deudas con entidades de crédito	77.996	346.169	Inmovilizaciones financieras		9.343
Administraciones públicas	446.965	543.363	GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS		0
Otras deudas	0	3.714	TOTAL ORIGENES		104.682
TOTAL APLICACIONES	524.961	893.349	EXCESO DE APLICACIONES SOBRE ORIGENES		420.279
EXCESO DE ORIGENES SOBRE APLICACIONES	0	0	(Disminución de capital circulante)		792.463
(Aumento de capital circulante)					

VARIACION DEL CAPITAL CIRCULANTE	AUMENTO		DISMINUCION	
	1996	1995	1996	1995
Exigencias	0	0	0	0
Deudores	453.819	1.024.117	264.598	958.099
Acreedores	0	0	0	0
Inmovilizaciones financieras temporales	0	0	609.531	848.525
Activos propios a corto plazo	0	0	56	10.485
Tesorería	87	796	0	257
AUMENTO (DISMINUCION) DEL CAPITAL CIRCULANTE	453.906	1.024.913	874.185	1.817.366
	0	0	420.279	792.463

URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A.

Informe de Gestión del Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 1996.

Señores Accionistas:

Durante el pasado ejercicio de 1996, la Sociedad ha continuado con la política de reducción de gastos generales y saneamiento de la cuenta de explotación que se inició en el año 1994. El objetivo de esta política ha sido el de lograr que URBAS estuviese mejor preparada para el futuro.

En el cuadro siguiente se muestran algunos de los parámetros significativos de esta política de saneamiento y disminución de gastos estructurales:

	(Miles de Pesetas)			
	<u>1996</u>	<u>1995</u>	<u>1994</u>	<u>1993</u>
Gastos de personal	38.707	49.322	114.838	186.762
Otros gastos de explotación	40.561	57.866	84.124	486.807
Gastos financieros	167.195	284.928	359.175	488.647

Como resultado de esta política, la Sociedad presenta en el ejercicio de 1996 unas beneficios de 41 millones de pesetas. Esta cifra es similar a los 36 millones de beneficios obtenidos en el año 1995, pero contrasta favorablemente con las pérdidas de 452 millones de pesetas que tuvieron lugar en el ejercicio de 1994.

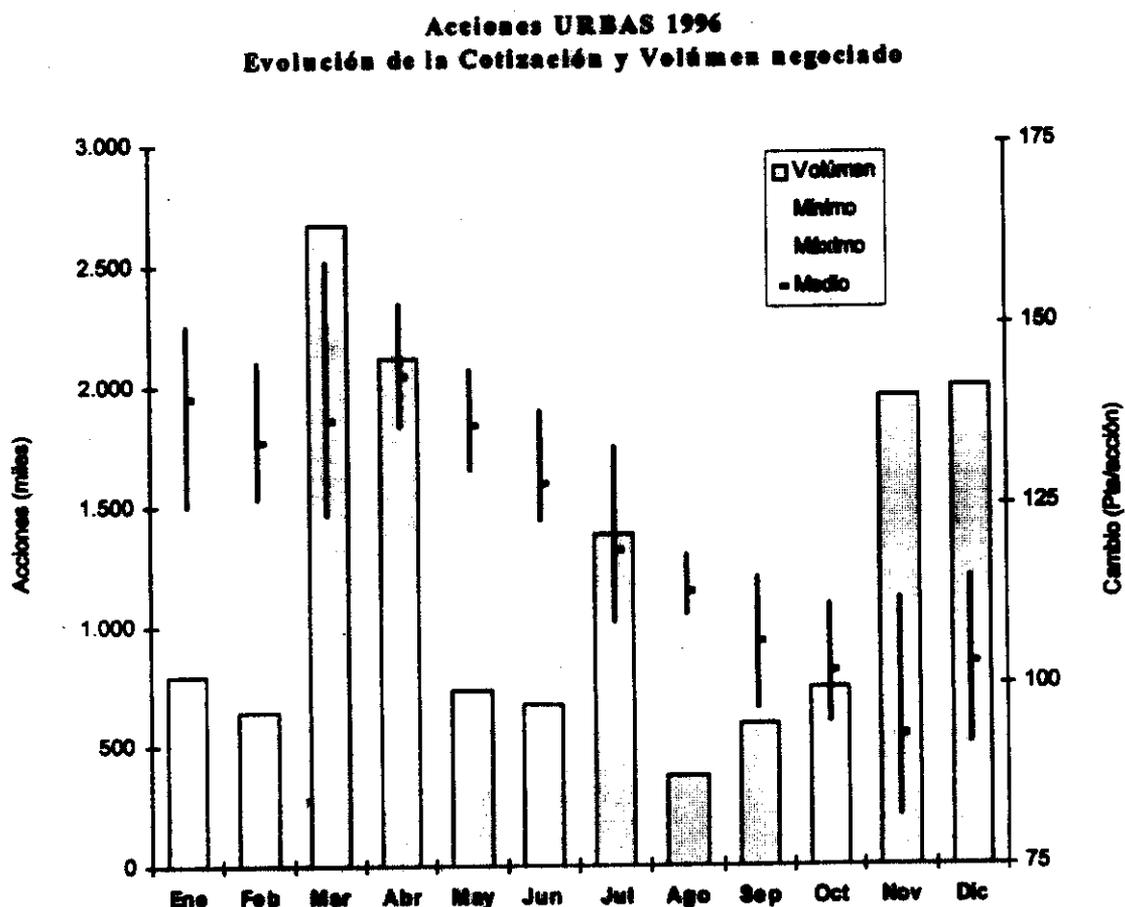
Esta importante reducción de gastos ha supuesto que la Sociedad continúe presentando beneficios, a pesar de haber sufrido una disminución en el importe neto de la cifra de negocios.

Acciones propias.

La Sociedad no poseía acciones propias a 31 de diciembre de 1996. Desde dicha fecha hasta el 31 de marzo de 1997 no se ha producido ninguna operación, ni de compra, ni de venta, de acciones propias, por lo que el saldo de acciones propias continúa siendo nulo.

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 1996 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 1996: 14.661.272 acciones
Volumen cotizado medio en 1996: 58.179 acciones
Cotización máxima: 159 pts
Cotización mínima: 82 pts
Días cotizados durante 1996: 252 días