

**URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A.**

**C/ Princesa, 61, 5º**

**22008 - MADRID**

Madrid, 18 de junio de 1998

Muy Sres. nuestros:

Con fecha 12 de junio de 1998 se ha recibido en esta Comisión, en cumplimiento de lo prevenido en el artículo 35 de la Ley del Mercado de Valores y en el Real Decreto 291/1992 de 27 de marzo, informe de auditoría relativo a las cuentas anuales de URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A. correspondientes al ejercicio 1997 y realizado por la firma AUDIEC-CHECKAUDIT, S.A.

En el informe de auditoría, se menciona que la sociedad mantiene registradas con la Agencia Tributaria unas deudas que ascienden a 1.820 millones de ptas., de las cuales, 473 millones de ptas., corresponden a intereses de demora. Por su parte, la Agencia Tributaria Estatal ha confirmado un saldo en el que se han omitido determinados intereses de demora y se han incluido recargos de apremio que han sido desestimados por sentencia de la Audiencia Nacional, de tal forma que el auditor no ha podido conocer el alcance que la exacta cuantificación de la deuda tributaria habría tenido en la cuenta de pérdidas y ganancias. Esta situación, reflejada en la opinión del auditor, ocasiona una limitación al alcance de los trabajos realizados por el auditor, por lo que consideramos, en concordancia con el criterio general aplicado por esta Comisión Nacional, que con el mencionado informe no se han cumplido íntegramente los requisitos legales en materia de auditoría

Adicionalmente, el auditor incluye en su informe sobre las cuentas consolidadas otra salvedad motivada por el registro en existencias de un conjunto de parcelas integradas en la Urbanización Residencial Sotolargo valorada en 3.483 millones de ptas. (adquisición formalizada mediante contrato privado), sobre la que existe un dictamen pericial que condiciona la viabilidad del proyecto a la obtención por parte de la sociedad de financiación adicional.

..

././.

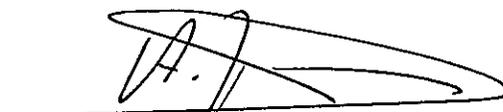
En consecuencia, en aplicación de lo dispuesto en los artículos 27, 35, 82, 85 y 92 de la Ley 24/88, de 28 de julio, del Mercado de Valores, se les requiere para que, en el plazo de tiempo más breve posible, que no podrá exceder de diez días, aporte contestación escrita a las siguientes cuestiones como hecho relevante para su puesta a disposición del público:

1. En relación con la limitación al alcance, la Sociedad deberá aportar a los Auditores de la Sociedad la documentación y realizar las actuaciones necesarias, así como el auditor efectuar las pruebas adicionales pertinentes, a fin de que pueda ser obviada la limitación al alcance, debiendo remitir a esta Comisión Nacional las conclusiones del auditor complementarias al informe de auditoría previamente remitido, o, en caso de no ser posible levantar la misma, manifestación expresa de los auditores en este sentido.
2. En cuanto a la incertidumbre anteriormente mencionada, razones por las cuales, no obstante la duda sobre el desenlace final de la situación que, a la fecha del balance, genera una incertidumbre en la opinión del auditor, la Sociedad no ha considerado esta circunstancia de manera que las cuentas anuales expresen en todos los aspectos significativos, la imagen fiel de su situación financiera y patrimonial tal y como requiere la legislación mercantil vigente.
3. Información de los planes que tuvieran para la eventual resolución de los puntos anteriores.

Para cualquier información o aclaración pueden ponerse en contacto con Carlos Lázaro o Antonio Cano, Técnicos de la Dirección General de Mercados Primarios, a través del teléfono 91/585.15.00.

Sin otro particular, quedando a la espera de su respuesta, le saluda atentamente,

El Director General de Mercados Primarios



Alfredo Jiménez Fernández



Urbanizaciones y Transportes, S.A.

COMISION NACIONAL DEL  
MERCADO DE VALORES

7 JUL. 1998

REGISTRO DE ENTRADA

Nº 1933 33100

Comisión Nacional del Mercado  
de Valores  
Pseo. de la Castellana, nº 19  
28046 Madrid

Madrid, a 6 de Julio de 1.998

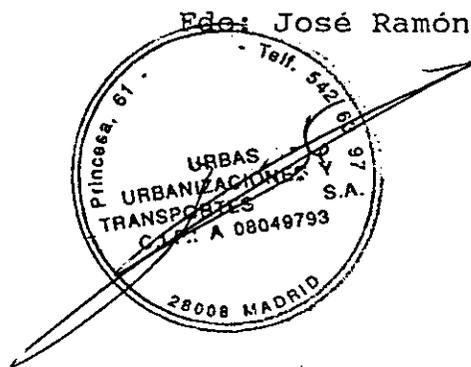
Distinguidos Sres.:

Habiendo recibido escrito con número registro de salida  
138518, acompañamos los siguientes documentos:

- Explicación de las salvedades del Informe de Auditoría.
- Contestación de Audiec-Checkaudit.
- Petición a la Agencia Tributaria del detalle de la deuda.

Atentamente.

Ede: José Ramón Fiter Serra.





Urbanizaciones y Transportes, S.A.

## EXPLICACION DE LAS SALVEDADES DEL INFORME DE AUDITORIA

### 1. Deudas Registradas con la Agencia Tributaria.

Las deudas que URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A. mantienen con la Agencia Tributaria, ascienden a un importe de 1.498.139.319 Pts. a fecha de 31 de Diciembre de 1.997. Esta cifra refleja el concepto de principal recargos e intereses de demora.

El auditor en su informe hace referencia a que el saldo a fecha 6 de Mayo de 1.998 confirma unos intereses de demora y por contra se incluyen unos recargos de apremio desestimados por Sentencia de la Audiencia Nacional, desconociendo el alcance, ya sea positiva o negativa, que la exacta cuantificación de la deuda tributaria de la sociedad tendría sobre su cuenta de Pérdidas y Ganancias, es por lo que se provoca una limitación para conocer el importe exacto de la deuda que puede oscilar, según nuestras estimaciones, en unos 200 millones de pesetas a favor de la sociedad.

Cabe señalar que actualmente estamos realizando gestiones, en estado avanzado, para solucionar la deuda tributaria que nos concierne.

Así mismo, les adjuntamos fotocopia del certificado de las deudas tributarias totales, solicitado a la A.E.A.T..

### 2. Urbanización Residencial Sotolargo

Conforme a la salvedad indicada en el informe de auditoría respecto a la viabilidad, condicionada a la obtención por parte de la sociedad pendiente de financiación adicional, del conjunto de parcelas integradas en la Urbanización Residencial Sotolargo, valorada en 3.483 millones de pesetas, hemos de señalar que actualmente se está elaborando un plan de actuación que pretende ofrecer una solución definitiva y llevar a cabo mediante la financiación más adecuada el proyecto.

Estos estudios, principalmente basados en la financiación, tratan en conjugar varias alternativas que pueden relacionarse y ejecutarse a la vez, para optimizar la inversión, basándose en:

- Aportación de parcelas a un constructor/s vía permuta.
- Creación de una unidad de trabajo específica (U.T.E.).
- Aplicación de parte de fondos de la futura ampliación de capital dineraria para desarrollar el proyecto de forma directa e inmediata.



**AUDIEC-CHECKAUDIT**  
AUDITORES ASOCIADOS

Diagonal, 612. 7º 13  
08021 Barcelona



PANNELL  
KERR  
FORSTER

**A la Comisión Nacional  
del Mercado de Valores,  
por petición expresa de Urbanizaciones y Transportes, S.A. (Urbas, S.A.)**

Con fecha 6 de mayo de 1998 emitimos un Informe de auditoría en el que expresamos una opinión favorable con determinadas limitaciones al alcance.

Las limitaciones al alcance indicadas en el citado informe son las siguientes:

*"3. La Sociedad mantiene registradas al 31 de diciembre de 1997 unas deudas con la Agencia Tributaria que ascienden a 1.820.338 miles de pesetas, de las cuales, 473.503 miles de pesetas corresponden a intereses de demora. La Agencia Tributaria Estatal nos confirma un saldo en fecha 6 de mayo de 1998 en el que se omiten determinados intereses de demora y por contra se incluyen unos recargos de apremio desestimados por sentencia de la Audiencia Nacional. En consecuencia, desconocemos el alcance (ya sea positivo o negativo) que la exacta cuantificación de la deuda tributaria de la sociedad tendría sobre su cuenta de pérdidas y ganancias."*

*4. La Sociedad mantiene en existencias el conjunto de las parcelas integradas en la Urbanización Residencial Sotolargo valorada en 3.482.900 miles de pesetas, cuya adquisición se formalizó mediante un contrato privado. A la fecha de emisión del presente informe se dispone de un dictamen pericial sobre la viabilidad del proyecto, condicionada a la obtención por parte de la empresa de financiación adicional."*

Manifestamos que las salvedades indicadas arriba siguen vigentes a la fecha actual, sin embargo, tenemos conocimiento de que la Sociedad ha reiniciado los contactos con la Hacienda Pública al objeto de determinar la cantidad exacta de la deuda tributaria.

Por otra parte, también hemos sido informados de que la Sociedad está estudiando las diversas alternativas de financiación para el proyecto de la Urbanización Residencial Sotolargo.

Este documento está realizado a petición expresa de Urbanizaciones y Transportes, S.A. para la presentación del mismo exclusivamente a la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

AUDIEC CHECKAUDIT, S.A.



Félix Pedrosa

Barcelona, 3 de julio de 1998.



Urbanizaciones y Transportes, S.A.

AGENCIA TRIBUTARIA  
Departamento de Recaudación  
Unidad de la Dependencia Central de Recaudación  
C/ Lérida, 32-34  
28020 Madrid

MINISTERIO DE ECONOMIA Y HACIENDA AGENCIA ESTATAL DE ADMINISTRACION TRIBUTARIA 25 JUN. 1998	
ENTRADA	Nº

Madrid, 24 de junio de 1.998

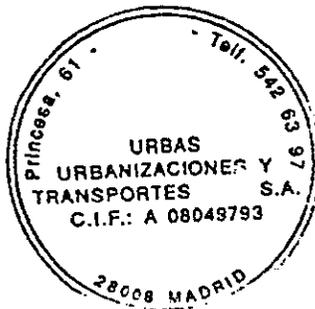
D. José Ramón Fiter Serra con D.N.I. número 50.723.673 en nombre y representación de la mercantil URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A. con domicilio fiscal en Madrid, Calle Princesa 61 y con NIF A-08049793

SOLICITA

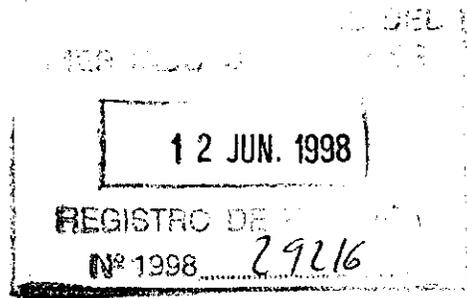
Certificado de las deudas que URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A. mantiene a fecha de hoy con la AEAT detallando el importe de principal, recargo de apremio e intereses de demora devengados y pendientes de liquidar.

URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A.  
P.P.

*[Signature]*  
José Ramón Fiter Serra

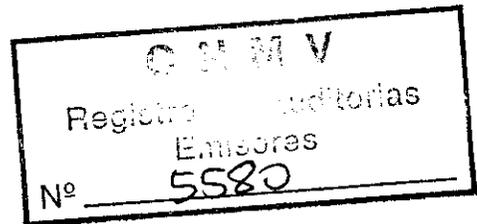


reg. merc. Madrid tomo 5007 folio 147-148 subto 1 libro 3 solución 07-20-10-94 C.I.F. A-08049793



**URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A.**

**INFORME DE AUDITORIA  
CUENTAS ANUALES AL  
31 DE DICIEMBRE DE 1997  
INFORME DE GESTION**





**AUDIEC-CHECKAUDIT**

AUDITORES ASOCIADOS

Diagonal, 612, 7º 13  
08021 Barcelona



worldwide

PANNELL  
KERR  
FORSTER

## Informe de auditoría de cuentas anuales

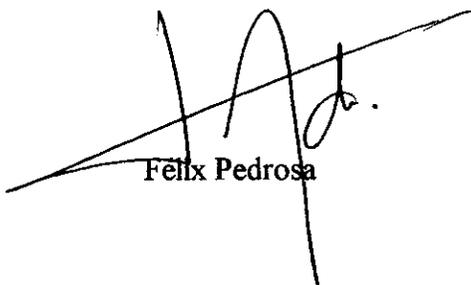
### A los accionistas de Urbanizaciones y Transportes, S.A.

1. Hemos auditado las cuentas anuales de **Urbanizaciones y Transportes, S.A.** que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 1997, 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 la salvedad mencionada en el párrafo 3, 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 1997, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 1997. Con fecha 10 de junio de 1997, emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 1996, en el que no expresamos una opinión.
3. La Sociedad mantiene registradas al 31 de diciembre de 1997 unas deudas con la Agencia Tributaria que ascienden a 1.820.338 miles de pesetas, de las cuales, 473.503 miles de pesetas corresponden a intereses de demora. La Agencia Tributaria Estatal nos confirma un saldo en fecha 6 de mayo de 1998 en el que se omiten determinados intereses de demora y por contra se incluyen unos recargos de apremio desestimados por sentencia de la Audiencia Nacional. En consecuencia, desconocemos el alcance (ya sea positivo o negativo) que la exacta cuantificación de la deuda tributaria de la sociedad tendría sobre su cuenta de pérdidas y ganancias.
4. La Sociedad mantiene en existencias el conjunto de las parcelas integradas en la *Urbanización Residencial Sotolargo* valorada en 3.482.900 miles de pesetas, cuya adquisición se formalizó mediante un contrato privado. A la fecha de emisión del presente informe se dispone de un dictamen pericial sobre la viabilidad del proyecto, condicionada a la obtención por parte de la empresa de financiación adicional.
5. Tal y como se indica en la memoria, las cuentas anuales adjuntas se han preparado bajo el principio contable de gestión continuada. La persistencia en la aplicación del citado principio contable por parte de la sociedad, está condicionada al desarrollo de los proyectos y aspectos indicados en los párrafos anteriores.



6. A la fecha de emisión del presente informe, las acciones de la Sociedad se encuentran suspendidas de cotización en la Bolsa de Valores, por resolución de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.
7. En nuestra opinión, excepto por los efectos de la limitación al alcance comentada en el párrafo 3 y excepto por los efectos del desenlace final de las incertidumbres descritas en los párrafos 4 y 5, las cuentas anuales del ejercicio 1997 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de **Urbanizaciones y Transportes, 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 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.
8. 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. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión, concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 1997. 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, 6 de mayo de 1998

**URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A.**

*Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado  
el 31 de diciembre de 1997, junto con el informe de  
gestión.*

**URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A.**  
**BALANCES DE SITUACION AL 31-12-1997 Y 1996**  
 (En Miles de Pesetas)

	31-12-1997	31-12-1996	PASIVO	31-12-1997	31-12-1996
<b>ACTIVO</b>					
<b>INMOVILIZADO:</b>			<b>FONDOS PROPIOS: (Nota 8)</b>		
Inmovilizaciones materiales (Nota 5)	10.559	355.697	Capital suscrito	3.183.648	3.183.648
Inmovilizaciones financieras (Nota 6)	49.876	120.899	Reservas	319.945	279.270
Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo:			Pérdidas y ganancias	(1.857.544)	40.675
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	62.392	95.458		1.646.048	3.503.593
	<b>122.827</b>	<b>572.054</b>	<b>PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS</b>	<b>58.533</b>	<b>0</b>
<b>ACTIVO CIRCULANTE:</b>			<b>ACREEDORES A LARGO PLAZO:</b>		
Existencias (Nota 7)	4.257.365	5.193.217	Deudas con entidades de crédito (Nota 9)	162.020	620.419
Deudores a corto plazo:			Otros acreedores	9.146	9.146
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	159.201	1.666.839		<b>171.166</b>	<b>629.565</b>
Administraciones Públicas	78.455	63.975	<b>ACREEDORES A CORTO PLAZO:</b>		
Provisiones	(97.362)	(7.779)	Emisión de obligaciones y otros valores negociables	4.286	4.286
Inversiones financieras temporales (Nota 6)	0	1.116	Deudas con entidades de crédito (Nota 9)	126.506	882.729
Tesorería	204	700	Deudas con empresas del Grupo	66.105	66.025
	<b>4.397.863</b>	<b>6.918.068</b>	Acreedores comerciales	587.463	637.799
			Otras deudas no comerciales:		
			Administraciones Públicas	1.855.918	1.765.157
			Remuneraciones pendientes de pago	4.665	736
			Otras deudas	0	232
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>4.520.690</b>	<b>7.490.122</b>	<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>4.520.690</b>	<b>7.490.122</b>

Las notas 1 a 13 adjuntas forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 1997

**URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A.**  
**CUENTAS DE PERDIDAS Y GANANCIAS**  
**Correspondientes a los ejercicios terminados el 31-12-1997 y 1996**

(En Miles de Pesetas)

	1997	1996	H A B E R	1997	1996
<b>GASTOS:</b>			<b>INGRESOS:</b>		
Coste de ventas	0	275.400	Importe neto de la cifra de negocios	0	455.901
Gastos de personal (Nota 12)	17.698	38.707			
Dotaciones para amortizaciones del inmovilizado	3.175	6.444			
Variación de las provisiones de tráfico	154.402	100			
Otros gastos de explotación:					
Servicios exteriores	4.830	37.741			
Tributos	5.000	2.820			
<b>BENEFICIOS DE EXPLOTACION</b>	<b>0</b>	<b>94.689</b>	<b>PERDIDAS DE EXPLOTACION</b>	<b>185.105</b>	<b>0</b>
Gastos financieros y asimilados	124.857	167.195	Otros intereses e ingresos asimilados	842	2.551
Variación de las provisiones financieras	31.573	0			
			<b>RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS</b>	<b>155.588</b>	<b>164.644</b>
			<b>PERDIDAS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>	<b>340.693</b>	<b>69.955</b>
Pérdidas procedentes del inmovilizado	186.307	0	Beneficios en enajenación de inmovilizado	0	56
Gastos extraordinarios	1.366.111	22	Ingresos y beneficios de otros ejercicios	0	10.579
			Ingresos extraordinarios	35.567	100.017
<b>RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS</b>	<b>0</b>	<b>110.630</b>	<b>RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS</b>	<b>1.516.851</b>	<b>0</b>
<b>BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>0</b>	<b>40.675</b>	<b>PERDIDAS ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>1.857.544</b>	<b>0</b>
<b>BENEFICIOS DEL EJERCICIO</b>	<b>0</b>	<b>40.675</b>	<b>PERDIDAS DEL EJERCICIO</b>	<b>1.857.544</b>	<b>0</b>

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 1997

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO  
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1997 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.

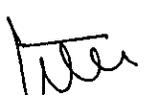
Los Administradores han optado por no presentar cuentas anuales consolidadas para el grupo del que Urbanizaciones y Transportes, S.A. es la dominante ya que la situación financiera y el resultado de las operaciones consolidados no diferirían de los reflejados en las presentes cuentas anuales.

***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 de aplicar a "Resultados negativos de ejercicios anteriores" la pérdida del ejercicio.

***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 1997, 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 1997 por el concepto de amortización del inmovilizado material asciende a 3.175 miles de pesetas.

**b) 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.

**c) 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.

*Handwritten signature*

**d) 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.

**e) 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.

**f) 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)

	<u>Saldo inicial</u>	<u>Adición o dotación</u>	<u>Traspaso</u>	<u>Retiro o reducción</u>	<u>Saldo final</u>
<b>CONSTRUCCIONES:</b>					
Coste	337.052	0	0	(337.052)	0
	-----	---	---	-----	---
	<b>337.052</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(337.052)</b>	<b>0</b>
<b>OTRAS INSTALACIONES Y MOBILIARIO:</b>					
Coste	37.100	0	0	(17.273)	19.827
Amortización acumulada	(18.501)	(3.141)	0	12.362	(9.280)
	-----	-----	---	-----	-----
	<b>18.599</b>	<b>(3.141)</b>	<b>0</b>	<b>(4.911)</b>	<b>10.547</b>

*Handwritten signature*

(Miles de Pesetas)

	<u>Saldo inicial</u>	<u>Adición o dotación</u>	<u>Traspaso</u>	<u>Retiro o reducción</u>	<u>Saldo final</u>
<b>EQUIPOS PARA PROCESO DE INFORMACION:</b>					
Coste	13.653	0	0	(12.363)	1.290
Amortización acumulada	(13.607)	(34)	0	12.363	(1.278)
	-----	----	----	-----	-----
	46	(34)	0	0	12
<b>TOTAL:</b>					
Coste	387.805	0	0	(366.688)	21.117
Amortización acumulada	(32.108)	(3.175)	0	24.725	(10.558)
	-----	-----	----	-----	-----
	355.697	(3.175)	0	(341.963)	10.559

**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>
<b>INMOVILIZACIONES FINANCIERAS:</b>					
Participaciones en empresas del Grupo	242.730	0	0	0	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	(122.200)	0
Otros créditos:					
Depósitos y fianzas	250	0	0	(250)	0
Provisiones	(264.256)	(31.573)	0	83.000	(212.829)
	-----	-----	----	-----	-----
	120.899	(31.573)	0	(39.450)	49.876
<b>INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES:</b>					
Créditos a empresas del Grupo	285.607	0	0	0	285.607
Otros créditos	1.000	0	0	(1.000)	0
Fianzas constituidas	116	0	0	(116)	0
Provisiones	(285.607)	0	0	0	(285.607)
	-----	----	----	-----	-----
	1.116	0	0	(1.116)	0

Las empresas del Grupo y la información relacionada con las mismas al 31 de diciembre de 1997 son las siguientes:

(Miles de Pesetas)

Nombre, dirección y actividad	Fracción de capital que se posee directamente	Resultados del ejercicio			Valor según libros de la participación	
		Capital	Reservas		Coste	Provisión
SAZASO, S.A. Barcelona Inactiva	100%	10.000	(985)	0	10.000	(997)
SERNE, S.A. Barcelona Inactiva	100%	10.000	165	(221)	10.000	(1.626)
PROMOTORA RALOP DOS, S.A. Barcelona Inactiva	100%	10.000	(6.171)	0	10.000	(6.171)
PROMOCION RALOP TRES, S.A. Barcelona Inactiva	100%	10.000	(8.081)	0	10.000	(7.981)
INMUEBLES RALOP CUATRO, S.A. Barcelona Inactiva	100%	27.000	(13.964)	0	27.000	(13.963)
ARRENDAMIENTOS Y VENTAS RALOP CINCO, S.A. Barcelona Inactiva	100%	26.000	(12.357)	(9)	26.000	(12.386)
METROPOLITANA DE APARCAMIENTOS, S.A. Barcelona Inactiva	100%	10.000	(10.666)	0	10.000	(10.000)
TAKIO, S.A. Barcelona Inactiva	95%	136.800	(220.847)	0	129.930	(129.930)
NAUTEL, S.A. Madrid Inactiva	98%	10.000			9.800	(9.800)
					-----	-----
					242.730	(192.854)

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 1997.

Las empresas asociadas y la información relacionada con las mismas al 31 de diciembre de 1997 es la siguiente:

(Miles de Pesetas)

Nombre, dirección y actividad	Fracción de capital que se posee directamente	Resultados del ejercicio		Valor según libros de la participación	
		Capital	Reservas	Coste	Provisión
GARAJES Y TRANSPORTES, S.A. Barcelona Inmobiliaria	46%	10.000		15.000	(15.000)
COMPAÑIA DE AGUAS DE FONTECILLA, S.A. Marchamalo (Guadalajara) Abastecimiento de agua potable	40%	5.000		2.000	(2.000)
CLUB POLIDEPORTIVO SOTOLARGO, S.A. Valdeaveruelo (Guadalajara) Gestión de club social	30%	10.000		2.975	(2.975)
				<u>19.975</u>	<u>(19.975)</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 1997.

### NOTA 7. Existencias.

La composición de las existencias de la Sociedad al 31 de diciembre de 1997 es la siguiente:

(Miles de Pesetas)

Promociones inmobiliarias	363.890
Terrenos y solares	3.958.294
Provisión por depreciación	(64.819)
	<u>4.257.365</u>

La Sociedad, como financiación de su actividad inmobiliaria, tiene hipotecados diversos elementos de sus existencias, cuyo valor contable asciende a 267.434 miles de pesetas.

A 31 de diciembre de 1997, una finca de la Sociedad situada en Almería y con un valor neto contable de 410.575 miles de pesetas se encontraba trabada por un embargo preventivo por la Hacienda Pública.

*Handwritten signature*

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 alguno de tales elementos podría generar plusvalías, en especial el siguiente elemento:

	(Miles de Pesetas)	
	Valor neto <u>en libros</u>	Tasación <u>oficial</u>
Finca rústica (Nijar-Almería)	410.575	1.430.880

### **NOTA 8. Fondos propios.**

El movimiento habido en las cuentas de "Fondos propios" durante el ejercicio de 1997 ha sido el siguiente:

	(Miles de Pesetas)					
	Capital <u>suscrito</u>	Reserva <u>legal</u>	Reserva para acciones <u>propias</u>	Reserva <u>voluntaria</u>	Resultado de ejercicios <u>anteriores</u>	Resultado del <u>ejercicio</u>
<b>SALDO INICIAL</b>	3.183.648	279.270	0	0	0	40.675
Distribución de resultados del ejercicio anterior	0	4.068	0	36.607	0	(40.675)
Resultado del ejercicio	0	0	0	0	0	(1.857.544)
<b>SALDO FINAL</b>	3.183.648	283.338	0	36.607	0	(1.857.544)

#### **a) Capital social.**

El capital social al 31 de diciembre de 1997 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.

Al 31 de diciembre de 1.997 las pérdidas acumuladas superan la tercera parte del capital social de la Sociedad. La Ley de Sociedades Anónimas establece que será obligatoria la reducción del capital social cuando las pérdidas hayan disminuido su haber por debajo de las dos terceras partes de la cifra del capital social y hubiese transcurrido un ejercicio social sin haberse recuperado el patrimonio. Sin embargo, la Ley no fija plazo para llevar a cabo esta acción.

#### **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 1997.

**NOTA 9. Deudas no comerciales.**

Al 31 de diciembre de 1997 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	1997	5.000	5.000
Líneas de descuento	Hasta el 2.002	112.909	112.909

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 1997, 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>1998</u>	<u>1999</u>	<u>2000</u>	<u>2001</u>	<u>2002</u>	<u>Resto</u>	
Préstamos y créditos hipotecarios	25.372	9.015	10.208	11.560	13.091	55.754	99.628
Líneas de crédito	5.000	0	0	0	0	0	0
Líneas de descuento	50.517	25.975	19.364	12.448	4.605	0	62.392
Deudas por intereses	45.617	0	0	0	0	0	0
	<u>126.506</u>	<u>34.990</u>	<u>29.572</u>	<u>24.008</u>	<u>17.696</u>	<u>55.754</u>	<u>162.020</u>

**DEUDAS CON OTRAS EMPRESAS:**

(Miles de Pesetas)

Corto plazo

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 1997 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 14. Impuesto sobre sociedades y situación fiscal.**

El impuesto sobre Sociedades se calcula sobre la base del resultado económico o contable, obtenida 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.

El resultado contable del ejercicio 1997 (antes de impuestos) coincide con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades.

La Sociedad incurrió en el pasado en pérdidas fiscales cuyos importes pendientes de aplicación y plazos máximos de compensación se detallan a continuación:

<u>Año</u>	<u>Miles de pesetas</u>	<u>Ultimo año</u>
1993	960.598	1998
1994	451.751	1999
	-----	
	1.412.349	

A estas bases negativas pendientes de aplicación hay que añadir las pérdidas fiscales incurridas en el presente ejercicio, que son fiscalmente deducibles hasta el año 2004.

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 1998. 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 consecuencia para la Sociedad como consecuencia de dicha inspección.

**NOTA 15. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes.**

A 31 de diciembre de 1997, la Sociedad tiene prestados avales a terceros ante entidades financieras según el siguiente detalle:

<u>EMPRESAS DEL GRUPO:</u>	<u>(Miles de Pesetas)</u>
Serne, S.A.	6.081

La Dirección de la Sociedad estima que los pasivos no previstos al 31 de diciembre de 1997, si los hubiera, que pudieran originarse por este aval prestado, no serían significativos.

**NOTA 12. Ingresos y gastos.**

**a) 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	14.203
Seguridad Social a cargo de la Empresa	3.495
	17.698

**b) Variación de las provisiones de tráfico.**

El epígrafe "Variación de las provisiones de tráfico" del debe de la cuenta de pérdidas y ganancias presenta la siguiente composición:

	(Miles de Pesetas)
Dotación a la provisión de existencias	64.819
Dotación a la provisión para insolvencias	89.583
	154.402

**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	186.307	0
De naturaleza extraordinaria	1.366.111	35.567
	1.552.418	35.567

Los gastos por enajenación de inmovilizado incluyen: 169.432 miles de pesetas correspondientes a la cancelación de préstamos hipotecarios por adjudicación de inmuebles que se encontraban contabilizados dentro del inmovilizado material de la Sociedad y 16.875 miles de pesetas por la venta de la participación en la sociedad Aplicork, S.A.

Los gastos de naturaleza extraordinaria incluyen: 565.001 miles de pesetas correspondientes a la retrocesión de ventas contabilizadas en ejercicios anteriores, 701.129 miles de pesetas por la cancelación de préstamos hipotecarios por adjudicación de inmuebles pertenecientes a las existencias de la Sociedad, 59.783 miles de pesetas de provisiones y 40.198 miles de pesetas por regularización de cuentas deudoras.

Los ingresos de naturaleza extraordinaria proceden en su totalidad del saneamiento de cuentas acreedoras.

**d) Otra información.**

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:

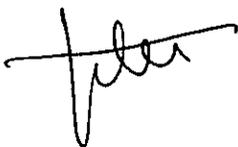
	<u>Nº medio de empleados</u>
Jefes de departamento	1
Administrativos	2
Departamento comercial	1
	---
	4

**NOTA 13. Cuadro de financiación.**

El cuadro de financiación correspondiente a los ejercicios 1997 y 1996 se detalla en la página siguiente.

El desglose de los Recursos procedentes de las operaciones correspondiente a los ejercicios 1997 y 1996 es el siguiente:

	(Miles de Pesetas)	
	<u>Ejercicio 1997</u>	<u>Ejercicio 1996</u>
<b>RESULTADO CONTABLE</b>	(1.857.544)	40.675
<b>MAS:</b>		
Dotación a las amortizaciones	3.175	6.444
Pérdidas procedentes de la enajenación de inmovilizado material y financiero	186.307	0
Dotación a la provisión para riesgos y gastos	58.533	0
Dotación a otras provisiones	31.573	0
	-----	-----
<b>RECURSOS OBTENIDOS (APLICADOS) EN LAS OPERACIONES</b>	<b>(1.577.956)</b>	<b>47.119</b>




**URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A.  
CUADRO DE FINANCIACION**

(En Miles de Pesetas)

APLICACIONES	ORIGENES		
	1997	1996	1996
RECURSOS APLICADOS EN LAS OPERACIONES	1.577.956	0	0
CANCEL. O TRASPASO A CORTO DE DEUDA A LARGO:			
Deudas con entidades de crédito	458.399	77.996	
Administraciones públicas	0	446.965	
<b>TOTAL APLICACIONES</b>	<b>2.036.355</b>	<b>524.961</b>	<b>0</b>
RECURSOS PROCEDENTES DE LAS OPERACIONES	0		47.119
DEUDORES A LARGO PLAZO			48.220
ENAJENACION DE INMOVILIZADO:			
Inmovilizaciones materiales			172.531
Inmovilizaciones financieras			22.575
<b>TOTAL ORIGENES</b>	<b>228.172</b>	<b>228.172</b>	<b>104.682</b>
<b>EXCESO DE ORIGENES SOBRE APLICACIONES</b> (Aumento de capital circulante)	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.808.183</b>
<b>EXCESO DE APLICACIONES SOBRE ORIGENES</b> (Disminución de capital circulante)	<b>1.808.183</b>	<b>1.808.183</b>	<b>420.279</b>

VARIACION DEL CAPITAL CIRCULANTE	Aumentos		Disminuciones	
	1997	1996	1997	1996
Existencias	0	0	935.852	264.598
Deudores	0	453.819	1.582.741	0
Acreedores	712.022	0	0	609.531
Inversiones financieras temporales	0	0	1.116	56
Tesorería	0	87	496	0
<b>AUMENTO (DISMINUCION) DEL CAPITAL CIRCULANTE</b>	<b>712.022</b>	<b>453.906</b>	<b>2.520.205</b>	<b>874.185</b>
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.808.183</b>	<b>420.279</b>

**URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A.**

***Informe de Gestión del Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 1997.***

Señores Accionistas:

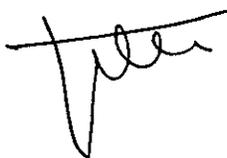
Durante el pasado ejercicio de 1997, la Sociedad ha continuado con la política de reducción de gastos generales y saneamiento de la cuenta de explotación que se inició en el año 1994. El objetivo de esta política ha sido el de lograr que URBAS estuviese mejor preparada para el futuro.

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>1997</u>	<u>1996</u>	<u>1995</u>	<u>1994</u>	<u>1993</u>
Gastos de personal	17.699	38.707	49.322	114.838	186.762
Otros gastos de explotación	9.830	40.561	57.866	84.124	486.807
Gastos financieros	124.857	167.195	284.928	359.175	488.647

Después del cierre del ejercicio, no se ha producido ningún acontecimiento cuya importancia sea digna de mencionar.

Durante el presente ejercicio la Sociedad no ha efectuado ningún gasto ni ha realizado ninguna actividad de investigación y desarrollo.

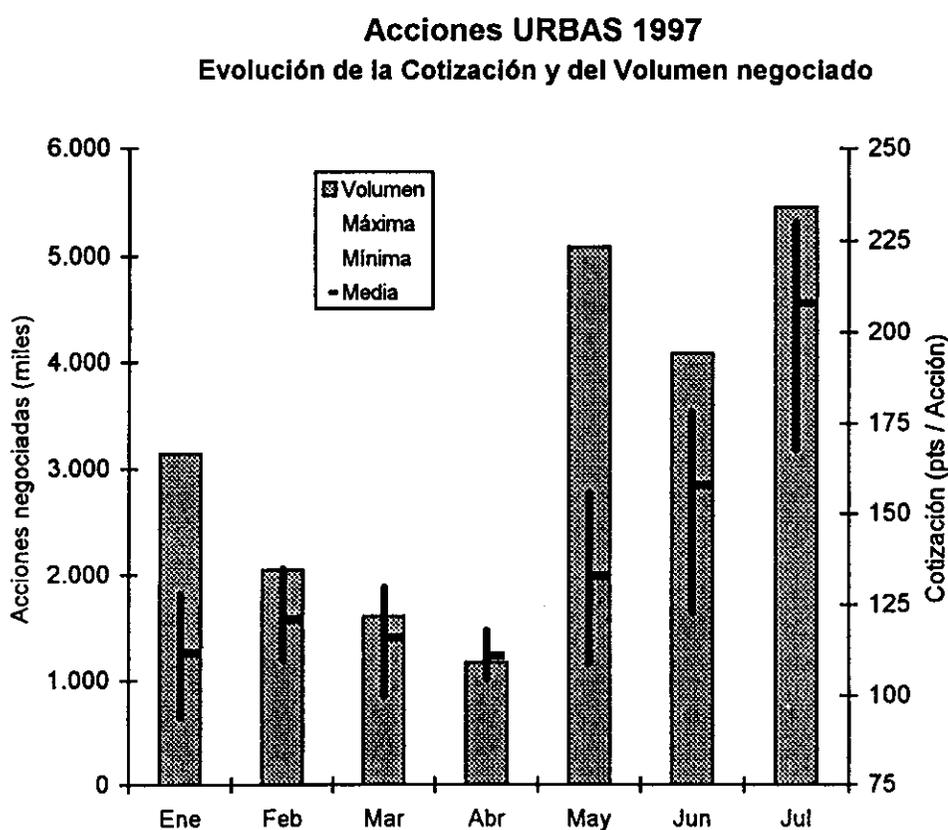


### Acciones propias.

La Sociedad no poseía acciones propias a 31 de diciembre de 1997. 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 1997 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 1997: 22.599.191 acciones*  
*Volumen cotizado medio en 1997: 160.277 acciones*  
*Cotización máxima: 230 pts*  
*Cotización mínima: 94 pts*  
*Días cotizados durante 1997: 141 días*



**URBAS**

Urbanizaciones y Transportes, S.A.

MEMORANDO

12 JUN. 1998

REGISTRO DE  
Nº 1998 29216

-----  
*Carta del Presidente*  
-----

Señores Accionistas :

Siento mucho, y me consta qué también al resto de los miembros del Consejo, el qué Vdes. se hayan visto privados de la cotización en Bolsa de las acciones de nuestra Compañía.

Además de qué éste Consejo ha dado respuesta a todos y cada uno de los requerimientos formulados por la CNMV remitiendo a la misma cuantos informes y documentos ha solicitado, el qué en el Informe de Auditoria sobre las Cuentas del año 1.997 se emita opinión favorable, nos hace esperar qué, en próximas fechas, con la aprobación de las Cuentas Anuales, se reanude la cotización en Bolsa de las acciones de nuestra Sociedad.

El resultado negativo qué contablemente presentamos, entiendo, no corresponderá exactamente a la realidad, ya qué hay activos de la Sociedad con valor de mercado superior al qué ahora queda reflejado en las cuentas, así como Provisiones qué presumimos se van a cobrar.

Se ha remodelado el Consejo de Administración. Someteremos a Vdes. la correspondiente ratificación de los nuevos miembros. También se ha nombrado nuevo Director financiero-contable.

Paso a detallarles las Actuaciones qué se han emprendido:

**AMPLIACION DE CAPITAL POR COMPENSACION DE CREDITOS.**- Se ha obtenido un acuerdo previo con acreedores comerciales para qué capitalicen los créditos qué tienen contra nuestra Compañía. De éste modo, alrededor de Trescientos cincuenta millones de ptas, (350.000.000,--) de deuda social (pasivo exigible) pasaría a convertirse en Capital (pasivo no exigible-fondos propios-). Estamos en la formalización definitiva de éste acuerdo, qué consolidará la solvencia de nuestra Sociedad.

**AMPLIACION DE CAPITAL POR APORTACIONES INMOBILIARIAS.**- Estamos en negociaciones muy avanzadas con varios propietarios de inmuebles y solares ubicados en Madrid, Barcelona, y otros puntos de España, para qué aporten sus fincas a nuestra Sociedad pasando a ser accionistas de la misma. Con ello, dotaremos a nuestra Compañía de un gran contenido y actividad.

**AMPLIACION DE CAPITAL "DINERARIA".**- En uso de lo qué el Consejo está facultado por Junta de Accionistas anterior, éste preveé qué, para el desarrollo y rentabilización adecuada de los activos de la Compañía, realizar ampliación de Capital "dineraria" por importe de hasta 1.000 millones de ptas, en una ó más veces, dentro del año 1.998



**URBAS**

Urbanizaciones y Transportes, S.A.

*FINCA "EL CAUTIVO" (ALMERIA).- Superficie de 592 Hás. Por Sentencia del Tribunal Supremo, se nos ha reconocido la propiedad de 9 pozos cuyos aforamientos de agua permiten considerar la finca como parcelable, con dotación de regadío, y, dado el microclima de su ubicación, ser apta para cultivos intensos (agricultura mediante invernaderos). Está contablemente valorada en 410.575.000,- pts., pero si contamos con medios para la parcelación, traída de aguas a parcela, y su correspondiente adecuación para cultivos intensos, su valor de realización es sumamente mayor al contable.*

*URBANIZACION SOTOLARGO.- Se están ultimando las gestiones que permitan empezar, y esperamos que será muy en breve, la comercialización de la finca, mediante la edificación de las parcelas para su venta, tanto en régimen de permuta, como promotores directos.*

*ACCIONISTAS.- Es intención de éste Consejo que, la actividad social, revierta lo más directamente posible en los accionistas de la Sociedad. Para ello se desarrollarán políticas de acercamiento al accionista tanto en el ámbito comercial, como en el puramente financiero. En el ámbito comercial, a medida que los proyectos inmobiliarios se vayan desarrollando, la Compañía ofertará a sus accionistas dichos productos en condiciones más ventajosas que las que se fijarán para el resto de posibles adquirentes. En el ámbito financiero, y siempre que sea necesario, la Sociedad emitirá, obtenidos los permisos correspondientes, productos financieros vinculados con las promociones a realizar, suficientemente garantizados en cada caso, los cuales se ofertarán a los accionistas de la Compañía también en condiciones más ventajosas que al resto de posibles inversores.*

*POLITICA COMERCIAL.- Todas las actuaciones anteriores, irán acompañadas de una nueva política comercial, con la que pensamos potenciar la imagen de la empresa*

*De antemano, muchas gracias por la atención que prestarán a la presente.*

*Afectuosamente,*

*Ramón Fiter Autet  
Presidente del Consejo  
de Administración.*