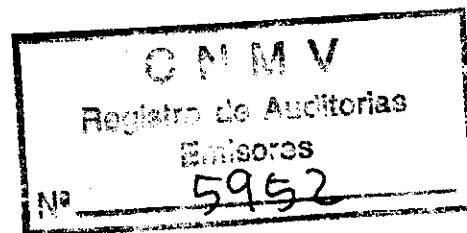


**URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A.**

**INFORME DE AUDITORIA  
CUENTAS ANUALES AL  
31 DE DICIEMBRE DE 1998  
INFORME DE GESTION**





## Informe de auditoría de cuentas anuales

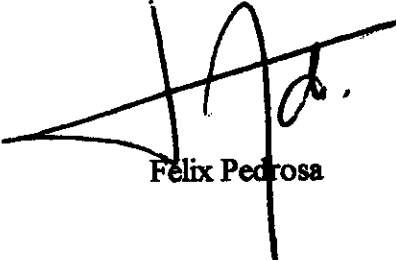
### A los accionistas de Urbanizaciones y Transportes, S.A.

1. Hemos auditado las cuentas anuales de **Urbanizaciones y Transportes, S.A.** que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 1998, 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 1998, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 1998. Con fecha 6 de mayo de 1998, emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 1997 en el que expresamos una opinión con salvedades.
3. La Sociedad mantiene registradas al 31 de diciembre de 1998 deudas con la Agencia Tributaria que ascienden a 1.840.498 miles de pesetas, de las cuales, 493.003 miles de pesetas corresponden a intereses de demora. La Agencia Tributaria Estatal nos confirma un saldo en fecha 11 de mayo de 1999 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 efecto (ya sea positivo o negativo) que la exacta cuantificación de la deuda tributaria de la sociedad podría tener 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. Una vez que la Sociedad pueda inscribir y contabilizar definitivamente la ampliación de capital por compensación de créditos aprobada por Junta General Extraordinaria de Accionistas de fecha 9 de diciembre de 1998, por un importe de 394.429 miles de pesetas, la cual, a la fecha del presente informe, está pendiente de inscribirse en el Registro Mercantil, debido a que el Folleto Informativo está aún verificándose por la Comisión Nacional del Mercado de Valores, el patrimonio social no será inferior a la mitad del capital social.
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 1998 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 1998 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 1998, 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 1998. 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, 13 de mayo de 1999

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

*Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado  
el 31 de diciembre de 1998, junto con el informe de gestión*

# URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A. BALANCES DE SITUACION AL 31-12-98 Y 1.997

		(En Miles de Pesetas)	
		31-12-1.998	31-12-1.997
<b>ACTIVO</b>			
<b>Inmovilizado:</b>			
Inmovilizaciones materiales (Nota 5)		11.101	10.559
Inmovilizaciones financieras (Nota 6)		49.877	49.876
Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo:			
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		36.416	62.392
		97.394	122.827
<b>Activo Circulante:</b>			
Existencias (Nota 7)		4.257.365	4.257.365
Deudores a corto plazo:			
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		176.420	159.201
Administraciones Públicas		79.374	78.455
Provisiones		-97.362	-97.362
Inversiones financieras temporales (Nota 6)		0	0
Tesorería		689	204
		4.416.486	4.397.863
		<b>4.513.880</b>	<b>4.520.690</b>
		<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>TOTAL PASIVO</b>
Fondos Propios: (Nota 8)			
Capital Suscrito			3.183.648
Reservas			319.945
Resultados de ejercicios anteriores			0
Pérdidas y Ganancias			-1.857.544
			-134.326
			1.511.723
Provisiones para riesgos y gastos		58.533	58.533
<b>Acreedores a Largo Plazo:</b>			
Deudas con entidades de crédito (Nota 9)		127.030	162.020
Otros acreedores		9.146	9.146
		136.176	171.166
<b>Acreedores a Corto Plazo:</b>			
Emisión de obligaciones y otros valores		4.286	4.286
Deudas con entidades de crédito (Nota 9)		154.166	126.506
Deudas con empresas del grupo		66.174	66.105
Acreedores comerciales (Nota 10)		704.484	587.463
Otras deudas no comerciales:			
Administraciones Públicas		1.878.158	1.855.918
Remuneraciones pendientes de pago		180	4.665
Otras deudas		0	0
		2.807.448	2.644.943
		<b>4.513.880</b>	<b>4.520.690</b>

Las notas 1 al 16 adjuntas forman parte integrante del Balance de Situación al 31 de Diciembre de 1.998.

(1) La ampliación de capital por compensación de créditos por importe de 394.429 miles de pesetas, aprobada en la Junta General Extraordinaria de Accionistas de fecha 9 de diciembre de 1.998, no está contemplada en este balance hasta la verificación por la C.N.I.M.V. del folleto informativo emitido.

*[Handwritten signatures]*

*[Handwritten initials]*

**URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A.**  
**CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS**  
 Correspondientes a los ejercicios terminados el 31-12-98 y 1.997

	(En Miles de Pesetas)	
	1.998	1.997
DEBE	1.998	1.997
<b>Gastos:</b>		
Coste de ventas	0	0
Gastos de personal (Nota 12)	24.453	17.698
Dotaciones para amortizaciones inmovilizado	2.001	3.175
Variación de las provisiones de tráfico	0	154.402
Otros gastos de explotación:		
Servicios exteriores	27.878	4.830
Tributos	1.202	5.000
<b>Beneficios de explotación</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Gastos financieros y asimilados	96.700	124.857
Variación de las provisiones financieras	0	31.573
<b>Pérdidas procedentes del inmovilizado</b>	<b>0</b>	<b>186.307</b>
Gastos extraordinarios	0	1.366.111
<b>Resultados Extraordinarios Positivos</b>	<b>17.856</b>	<b>0</b>
<b>Beneficios antes de impuestos</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO (BENEFICIOS)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>HABER</b>	<b>1.998</b>	<b>1.997</b>
<b>Ingresos:</b>		
Importe neto de la cifra de negocios		0
Pérdidas de explotación	55.533	185.105
Otros intereses e ingresos asimilados	52	842
Resultados financieros negativos	96.648	155.588
<b>Pérdidas de las actividades ordinarias</b>	<b>152.182</b>	<b>340.693</b>
Beneficios en enajenación de inmovilizado	0	0
Ingresos y beneficios de otros ejercicios	0	0
Ingresos extraordinarios	17.856	35.567
<b>Resultados extraordinarios negativos</b>	<b>0</b>	<b>1.516.851</b>
<b>Pérdidas antes de impuestos</b>	<b>134.326</b>	<b>1.857.544</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO (PERDIDAS)</b>	<b>134.326</b>	<b>1.857.544</b>

Las notas 1 al 16 adjuntas forman parte integrante de la cuenta de Perdidas y Ganancias al 31 de Diciembre de 1.998.

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO  
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1998 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 sólo actividades en el sector inmobiliario.

***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 vigente, 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.

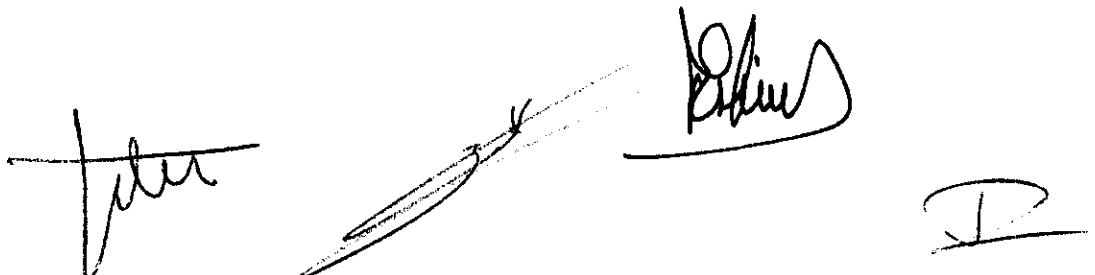
Los Administradores han optado por no presentar cuentas anuales consolidadas para el grupo del que Urbanizaciones y Transportes, S.A. es la dominante ya que la situación financiera y el resultado de las operaciones consolidados no diferirían de los reflejados en las presentes cuentas anuales.

***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 1998, de acuerdo con las establecidas en 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 un 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:

	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 1998 por el concepto de amortización del inmovilizado material asciende a 2.001 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.



**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:

	(En Miles de Pesetas)				
	Saldo inicial	Adición o Dotación	Traspaso	Retiro o reducción	Saldo final
<b>CONSTRUCCIONES:</b>					
Coste	0	0	0	0	0
<b>OTRAS INSTALACIONES Y MOBILIARIO:</b>					
Coste	19.827	0	0	0	19.827
Amortización acumulada	-9.280	-1.989	0	0	-11.269
	10.547	-1.989	0	0	8.558

Handwritten signatures and initials are present at the bottom of the page, including a large signature on the left, a signature in the center, and initials on the right.

	(En Miles de Pesetas)				
	Saldo inicial	Adición o Dotación	Traspaso	Retiro o reducción	Saldo final
<b>EQUIPOS PARA PROCESO DE INFORMACION:</b>					
Coste	1.290	2.543	0	0	3.833
Amortización acumulada	-1.278	-12	0	0	-1.290
	12	2.531	0	0	2.543
<b>Coste</b>	<b>21.117</b>	<b>2.543</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>23.660</b>
<b>Amortización acumulada</b>	<b>-10.558</b>	<b>-2.001</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-12.559</b>
<b>TOTAL:</b>	<b>10.559</b>	<b>542</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11.101</b>

### 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:

	(En Miles de Pesetas)				
	Saldo inicial	Adición o Dotación	Traspaso	Retiro o reducción	Saldo final
<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	0	0	0	0	0
Otros créditos:					
Depósitos y fianzas	0	0	0	0	0
Provisiones	-212.829	0	0	0	-212.829
	49.876	0	0	0	49.876
<b>INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES:</b>					
Créditos a empresas del grupo	285.607	0	0	0	285.607
Otros créditos	0	0	0	0	0
Fianzas constituidas	0	0	0	0	0
Provisiones	-285.607	0	0	0	-285.607
	0	0	0	0	0

Handwritten signatures and initials are present at the bottom of the page, including a large signature on the left, a signature in the center, and initials on the right.

Las empresas del Grupo y la información relacionada con las mismas al 31 de diciembre de 1998 son las siguientes:

Nombre, Dirección y Actividad	Fracción de capital que se posee directamente	Capital	Reservas	Resultados del ejercicio	(En Miles de Pesetas)	
					Coste	Provisión
<b>SAZASO, S.A.</b> Barcelona Inactiva	100%	10.000	-985	0	10.000	-987
<b>SERNE, S.A.</b> Barcelona Inactiva	100%	10.000	-56	(285)	10.000	-1.626
<b>PROMOTORA RALOP DOS, S.A.</b> Barcelona Inactiva	100%	10.000	-6.171	(16)	10.000	-6.171
<b>PROMOTORA RALOP TRES, S.A.</b> Barcelona Inactiva	100%	10.000	-8.081	0	10.000	-7.981
<b>INMUEBLES RALOP CUATRO, S.A.</b> Barcelona Inactiva	100%	27.000	-13.964	0	27.000	-13.963
<b>ARRENDAMIENTOS Y VENTAS RALOP CINCO, S.A.</b> Barcelona Inactiva	100%	26.000	-12.366	0	26.000	-12.386
<b>METROPOLITANA DE APARCAMIENTOS, S.A.</b> Barcelona Inactiva	100%	10.000	-10.666	0	10.000	-10.000
<b>TAKIO, S.A.</b> Barcelona Inactiva	95%	136.800	-220.847	0	129.930	-129.930
<b>NAUTEL, S.A.</b> Madrid Inactiva	100%	10.000	0	0	9.800	-9.800
				<b>(301)</b>	<b>242.730</b>	<b>-192.854</b>

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 1998.

Las empresas asociadas y la información relacionada con las mismas al 31 de diciembre de 1998 es la siguiente:

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

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 1998.

### NOTA 7. Existencias.

La composición de las existencias de la Sociedad al 31 de diciembre de 1998 es la siguiente:

(En Miles de Pesetas)	
Promociones inmobiliarias	363.890
Terrenos y solares	3.958.294
Provisión por depreciación	-64.819
	<b>4.257.365</b>

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 1998, la finca de la Sociedad sita en Nijar (Almería) y con un valor neto contable de 410.575 miles de pesetas se encontraba trabada por un embargo preventivo por la Hacienda Pública.

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:

	(En Miles de Pesetas)	
	Valor neto en libros	Tasación oficial
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 1998 ha sido el siguiente:

	(En Miles de Pesetas)					
	Capital suscrito	Reserva legal	Reserva para acciones propias	Reserva voluntaria	Resultado de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio
<b>SALDO INICIAL</b>	<b>3.183.648</b>	<b>283.338</b>	<b>0</b>	<b>36.607</b>	<b>0</b>	<b>-1.857.544</b>
Distribución de resultados del ejercicio anterior	0	0	0	0	-1.857.544	1.857.544
Resultado del ejercicio	0	0	0	0	0	-134.326
<b>SALDO FINAL</b>	<b>3.183.648</b>	<b>283.338</b>	<b>0</b>	<b>36.607</b>	<b>-1.857.544</b>	<b>-134.326</b>

#### a) Capital social.

El capital social contable é inscrito en el Registro Mercantil a 31 de diciembre de 1998, es de 3.183.648.000 pesetas y está representado por 12.244.800 acciones al portador de 260 pesetas de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. La totalidad de esas acciones están admitidas a cotización oficial en el Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo), con el anagrama UBS.

En la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 9 de Diciembre de 1.998, se aprobó, por unanimidad, con renuncia al derecho de suscripción preferente de los accionistas de la Sociedad, una Ampliación de Capital por Compensación de Créditos, por importe de 394.429.360 pesetas mediante la emisión de 1.517.036 acciones, a la par, que gozarán de los mismos derechos y beneficios que las actualmente en circulación y se solicitará para ellas su admisión a cotización bursátil. Asimismo, y en consecuencia, se aprobó la modificación del Artículo 5º de los Estatutos Sociales que quedó redactado del siguiente tenor " El Capital Social es de 3.578.077.360 pesetas, representado por 13.761.836 acciones al portador, de 260 pesetas nominales cada una, numeradas correlativamente del 1 al 13.761.836, ambos inclusive."

Al estar supeditada la Sociedad a la C.N.M.V., para incrementar la cuenta de Capital, al 31 de diciembre de 1998 la Sociedad presenta una situación en la cual los Fondos Propios son inferiores al 50%, punto que se subsanará en el momento en que dicho Organismo lo apruebe.

Está presentado ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores, el Folleto Informativo de tal Ampliación para su correspondiente verificación, el cual una vez Inscrito, motivará el asiento contable correspondiente.

**b) Reserva legal.**

Conforme a lo dispuesto en 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.

En el ejercicio 1998 no se destina ningún importe a la partida de reserva legal puesto que los resultados a 31 de diciembre de 1998 son negativos.

**c) Acciones propias.**

La Sociedad no dispone de ningún saldo de acciones propias a 31 de diciembre de 1998.

**NOTA 9. Deudas no comerciales.**

A 31 de diciembre de 1998 la Sociedad tiene concedidas las líneas de crédito y de descuento que a continuación se indican, con los límites, vencimientos e importes dispuestos que también se detallan:

	(En Miles de Pesetas)		
	Vencimiento	Límite	Saldo dispuesto
Líneas de crédito	1.999	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, básicamente, de ventas de inmuebles con cláusula resolutoria en caso de impago.

La composición de las deudas no comerciales de la Sociedad a 31 de diciembre de 1998, de acuerdo con sus vencimientos, es la siguiente:

The bottom of the page contains several handwritten signatures and marks. On the left, there is a signature that appears to be 'J. L. ...'. In the center, there is a long, horizontal signature that is mostly illegible. To the right of that, there is another signature that looks like 'R. ...'. On the far right, there is a large, stylized mark or signature.

**DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO:**

(En Miles de Pesetas)

	Corto Plazo	Largo Plazo					Total
	1999	2000	2001	2002	2003	Resto	
Préstamos y créditos hipotecarios	34.387	10.208	11.560	13.091	14.804	40.950	90.613
Líneas de crédito	5.000	0	0	0	0	0	0
Líneas de descuento	76.492	19.364	12.448	4.605	0	0	36.417
Deudas por intereses	45.617	0	0	0	0	0	0
	<b>161.496</b>	<b>29.572</b>	<b>24.008</b>	<b>17.696</b>	<b>14.804</b>	<b>40.950</b>	<b>127.030</b>

**DEUDAS CON OTRAS EMPRESAS:**

(En Miles de Pesetas)

Corto Plazo	
Emisión de obligaciones y otros valores negociables	4.286
	<b>4.286</b>

El 31 de Octubre de 1.990 la Sociedad efectuó una emisión de obligaciones convertibles, habiéndose amortizado en el ejercicio 1.995 la práctica totalidad de la emisión. Al 31 de Diciembre de 1.998 el saldo pendiente de amortizar asciende a 3.710 miles de pesetas más el importe de los intereses devengados y pendientes de pago por dicha emisión a 576 miles de pesetas.

**DEUDAS CON ORGANISMOS OFICIALES:**

(En Miles de Pesetas)

A.E.A.T.	Importe
En Concepto de:	
Imp. Sociedades	122.504
I.R.P.F./I.V.A./I.R.C.	1.210.154
Otros impuestos	14.837
Previsión Intereses de Demora	493.003
	<b>1.840.498</b>

(En Miles de Pesetas)

Organismos Seguridad Social	Importe
Importe de Principal	31.225
Previsión de Recarg. y Apremios	6.435
	<b>37.660</b>

Los cuadros anteriores reflejan el desglose de las deudas que mantiene la Sociedad con los Organismos Oficiales.

**NOTA 10. Acreedores comerciales.**

De las 704.484 miles de pesetas a qué asciende ésta cuenta, 394.429 miles de pesetas se han amortizado por transformación en acciones según acuerdo de la Junta General de Accionistas del 9 de Diciembre de 1.998. Para tal contabilización se está pendiente de la verificación del correspondiente Folleto Informativo presentado ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

**NOTA 11. Impuesto sobre sociedades y situación fiscal.**

El impuesto sobre sociedades se calcula sobre la base del 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.

El resultado contable obtenido del ejercicio 1998 antes de impuestos, coincide con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades.

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

	(En Miles de Pesetas)		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado neto del ejercicio			-134.326
Impuesto sobre sociedades			0
Resultado antes de impuestos			-134.326
Base imponible (Resultado fiscal)			-134.326
			<b>-134.326</b>

Las pérdidas fiscales de ejercicios anteriores incurridas por la Sociedad, cuyos importes pendientes de aplicación y plazos máximos de compensación se detallan a continuación:

Ejercicio	Miles de Pesetas	Ultimo ejercicio
1.992	433.282	2.002
1.993	960.598	2.003
1.994	451.751	2.004
1.997	1.857.544	2.007

A las pérdidas fiscales enumeradas anteriormente hay que añadir la base negativa pendiente de aplicación, que asciende a 134.326 miles de pesetas, del ejercicio 1998, que será deducible fiscalmente hasta el ejercicio 2008.

La base imponible negativa del ejercicio 1992 ascendía a 509.639 miles de pesetas. Tras compensar los beneficios obtenidos en 1995 de 35.682 miles de pesetas y en 1996 de 40.675 miles de pesetas resulta el saldo negativo a compensar reflejado en el cuadro anterior.



A fecha de cierre de este ejercicio la Sociedad, al margen del tema del impuesto sobre sociedades pero referente a la situación fiscal de la Sociedad, está manteniendo las conversaciones y negociaciones necesarias para solventar y llegar a un acuerdo con la Hacienda Pública para la liquidación de las deudas existentes, producidas en otros ejercicios anteriores, habiendo aportado la documentación solicitada para la firma de un convenio de aplazamiento de pago de la deuda.

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

A fecha de cierre del ejercicio 1998, la Sociedad tiene prestados avales a terceros ante entidades financieras, según el siguiente detalle:

(En Miles de Pesetas)	
<b>EMPRESAS DEL GRUPO:</b>	
SERNE, S.A.	6.081

Tal y como se indica en la Nota 7 Existencias, existe un embargo preventivo trabado por la A.E.A.T. sobre las fincas de la Sociedad sitas en Nijar (Almería), y también se mantiene una garantía por préstamo hipotecario sobre el Inmueble sito en Calpe (Alicante).

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

**NOTA 13. Ingresos y gastos.**

**a) Gastos de personal.**

La partida contable "Gastos de personal" reflejada en el debe de la cuenta de pérdidas y ganancias engloba los siguientes conceptos desglosados en los importes que se detallan:

(En Miles de Pesetas)	
Sueldos y Salarios	17.912
Indemnizaciones	5.210
Cargas Sociales (Seguridad Social a cargo de la Empresa)	1.331
<b>Total</b>	<b>24.453</b>

La plantilla media de empleados en el ejercicio 1.998, ha sido de 5 personas.

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

El desglose del epígrafe "Variación de las provisiones de tráfico" en el ejercicio 1998 es cero puesto que no se han aplicado.

**c) Ingresos y gastos extraordinarios.**

La composición de las partidas de ingresos y gastos extraordinarios del ejercicio 1998 es como sigue:

	(En Miles de Pesetas)	
	Gastos	Ingresos
Por enajenación del inmovilizado	0	0
De naturaleza extraordinaria	0	17.856
	0	17.856

Los ingresos extraordinarios ascienden a 17.856 miles de pesetas y corresponden a partidas que constaban pendientes de pago y a saldos acreedores de cuentas de pasivo que tras un análisis de toda la documentación que obra en nuestro poder estaban saldadas.

**NOTA 14. Otra Información**

En el ejercicio 1998 la Sociedad ha devengado en concepto de salarios la cantidad de 11.880.000. – Pesetas a D. José Ramón Fiter Serra miembro del Consejo de Administración, no habiendo habido ningún otro tipo de retribuciones a los miembros de su Consejo de Administración, ni se ha concedido ningún tipo de crédito o anticipo, ni se ha contraído obligación alguna en materia de pensiones o de seguros de vida.

En la Junta General Ordinaria de Accionistas, celebrada el 30 de junio de 1998, fue ratificada la nueva composición del Consejo de Administración, habiendo cesado del mismo D. Juan Piqué Vidal y D. Juan Pedro Peña Carrillo y tomado posesión de sus cargos D. Francisco Espinar Garcia Noblejas y D. Ignacio Orbe Villanueva.

Otro de los puntos aprobados en la citada Junta fue la ratificación del Plan de Adaptación al efecto 2000, y en función de ello, se han adquirido e incorporado en el inmovilizado material los equipos (tanto en lo que afecta al software como al hardware) necesarios para la adaptación a la nueva moneda, así como también se ha procedido a la compra de equipos informáticos para el departamento técnico.

**NOTA 15. Acontecimientos posteriores al Cierre**

Durante el tercer trimestre del ejercicio la Sociedad, tras realizar los estudios económicos y técnicos pertinentes, ha adquirido suelo para edificar en Villamantilla (Madrid). Un total aproximado de 400.000 m<sup>2</sup> incluidos en los SAU 1, 2, 3 y 4 del citado municipio, con una edificabilidad total de techo de 226.280 m<sup>2</sup> equivalente a 822 viviendas. La adquisición del mencionado terreno no está reflejada en las existencias puesto que en los contratos de compra se estipuló el importe a pagar por metro cuadrado de superficie a falta de determinar mediante un levantamiento topográfico la superficie exacta de cada uno de ellos. A la fecha de confección de esta memoria ya está realizado el levantamiento topográfico y por lo tanto se han cuantificado en el ejercicio 1999. Los compromisos adquiridos derivados de los contratos firmados ascenderían a la cantidad de 225.675 miles de pesetas para el ejercicio 1998 y 22.279 miles de pesetas para el ejercicio 1999

Con objeto de conseguir financiación externa para la realización del proyecto a desarrollar en el S.A.U. 1, la Sociedad ha ofrecido a sus accionistas, en el primer trimestre del ejercicio 1999, la posibilidad de participar en el proyecto mediante la figura de las cuentas en participación contemplada en el Código de Comercio

El Consejo de Administración de la Sociedad, celebrado el día 12 de noviembre de 1998, aprobó por unanimidad la absorción de las sociedades filiales cuyo capital al 100% es de su propiedad. Así pues, se han iniciado todos los trámites necesarios, según la legislación y reglamentación vigentes para llevar a cabo el citado acuerdo.

**NOTA 16. Cuadro de financiación.**

A continuación se detalla el desglose de los Recursos procedentes de operaciones correspondientes a los ejercicios 1998 y 1997 en el cuadro siguiente:

	(En Miles de Pesetas)	
	Ejercicio 1998	Ejercicio 1997
<b>RESULTADO CONTABLE</b>	-134.326	-1.857.544
<b>MÁS:</b>		
Dotación a las amortizaciones	2.001	3.175
Pérdidas procedentes de la enajenación de inmovilizado material y financiero	0	186.307
Dotación a la provisión de riesgos y gastos	0	58.533
Dotación a otras provisiones	0	31.573
<b>RECURSOS OBTENIDOS (APLICADOS) EN LAS OPERACIONES</b>	<b>-132.325</b>	<b>-1.577.956</b>

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the left, a signature in the middle, and initials on the right.

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

APLICACIONES	1.998	1.997	ORIGENES	1.998	1.997
RECURSOS APLICADOS EN LAS OPERACIONES	132.325	1.577.956	RECURSOS PROCEDENTES DE LAS OPERACIONES	0	0
ADQUISICIONES DE INMOVILIZADO	2.543	0			
CANCEL. O TRASPASO A CORTO DE DEUDA A LARGO:			DEUDORES A LARGO PLAZO	25.975	0
Deudas con entidades de crédito	34.990	458.399	ENAJENACION DE INMOVILIZADO:	0	172.531
Administraciones publicas	0	0	Inmovilizaciones materiales	0	22.575
			Inmovilizaciones financieras	0	0
<b>TOTAL APLICACIONES</b>	<b>169.858</b>	<b>2.036.355</b>	<b>TOTAL ORIGENES</b>	<b>0</b>	<b>228.172</b>
<b>EXCESO DE ORIGENES SOBRE APLICACIONES</b>			<b>EXCESO DE APLICACIONES SOBRE ORIGENES</b>		
(Aumento de capital circulante)	0	0	(Disminución de capital circulante)	143.883	1.808.183

(En Miles de Pesetas)

VARIACION DEL CAPITAL CIRCULANTE	Aumentos		Disminuciones	
	1.998	1.997	1.998	1.997
Existencias	0	0	0	935.852
Deudores	18.138	0	0	1.582.741
Acreedores	0	712.022	162.505	0
Inversiones financieras temporales	0	0	0	1.116
Tesorería	484	0	0	496
<b>AUMENTO (DISMINUCION) DEL CAPITAL CIRCULANTE</b>	<b>18.622</b>	<b>712.022</b>	<b>162.505</b>	<b>2.520.205</b>
	<b>143.883</b>	<b>1.808.183</b>		

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

## URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A.

### Informe de Gestión del Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 1998.

Señores Accionistas:

Durante el ejercicio 1998, la Sociedad ha continuado con su saneamiento para proceder a iniciar una fase de expansión que comenzó en el tercer trimestre de 1998 con la adquisición de suelo para desarrollar la actividad de la Sociedad y adecuación de sus activos históricos para promover su enajenación.

Lógicamente se ha incurrido en gastos estructurales, como por ejemplo el aumento de la plantilla, condición indispensable para alcanzar los objetivos marcados.

La Sociedad durante este ejercicio 1998 se ha dedicado principalmente al saneamiento de la misma, paso indispensable para retomar su actividad normal de forma firme.

El cuadro siguiente muestra la evolución de algunos parámetros significativos de la Sociedad en los últimos cinco años:

	(En miles de pesetas)				
	1998	1997	1996	1995	1994
Gastos de personal	24.453	17.699	38.707	49.322	114.838
Otros gastos de explotación	27.878	9.830	40.561	57.866	84.124
Gastos financieros	96.700	124.857	167.195	284.928	359.175






Visto lo anterior puede deducirse que las pérdidas de este ejercicio 1998 vienen producidas, principalmente, por los gastos generales y estructurales en los que la Sociedad ha incurrido, para adecuarse al proceso de expansión

Otro de los trabajos realizados en este ejercicio 1998 ha sido la adecuación de la Finca "El Cautivo", sita en Níjar (Almería), para proceder a la venta en fracciones de una hectárea, se han establecido los precios de venta por hectárea (entre 3,5 y 5,5 millones de pesetas). En la primera fase de comercialización inmediata (aproximadamente unas 80 hectáreas) se están ultimando pequeños puntos para el cierre de las operaciones de venta. La plusvalía que se calcula obtener con estas ventas es de unos 1.000 millones de pesetas. La realización estimada está prevista para el ejercicio 1999 y 2000.

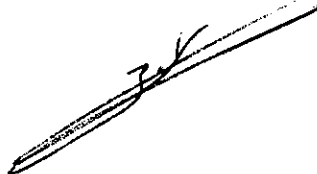
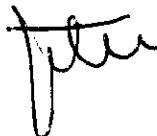
La Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 9 de diciembre de 1998 aprobó por unanimidad todos los puntos del Orden del Día establecidos. Siendo uno de los mismos la Ampliación de Capital Social por Compensación de Créditos por valor de 394.429.360 pesetas, lo cual repercute en un saneamiento importante del pasivo exigible a corto plazo. En la actualidad, al cierre de este ejercicio, los nuevos títulos correspondientes a dicha ampliación no cotizan en bolsa, estando a la espera de la correspondiente verificación, del folleto informativo emitido, por la Comisión Nacional del Mercado de Valores, para proceder a realizar las gestiones oportunas ante las Sociedades Rectoras de las Bolsas de valores, motivo por el que no está reflejado el aumento de capital en el balance de la Sociedad a 31 de diciembre de 1998.

Se iniciaron en el ejercicio las negociaciones con la Hacienda Pública para solucionar el tema de la deuda tributaria existente en la Sociedad, que principalmente proviene de los ejercicios 1990, 1991 y 1992, las negociaciones se han centrado principalmente en un aplazamiento de pago y en la posibilidad de una reducción de los importes que se nos imputan en concepto de intereses y recargos. En la actualidad se han presentado todos la documentación requerida por el organismo, estando a la espera de la firma del convenio pactado.

Durante el ejercicio 1998 la Sociedad no ha realizado ningún gasto ni ha realizado ninguna actividad en investigación y desarrollo.

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

Actualmente, la Sociedad, está desarrollando el SAU 1, con una superficie de 95.140 m<sup>2</sup> y con un techo edificable de 59.160 m<sup>2</sup>, equivalente a 190 viviendas unifamiliares, correspondiendo a URBAS 171 viviendas. La inversión presupuestada en este SAU es de 1.724.000.000 de pesetas y los beneficios estimados ascienden a 515.000.000 de pesetas, un 29,872%.



Se han presentado ante los organismos oficiales competentes los proyectos necesarios para proceder a la ejecución del proyecto que se prevé finalizar en diciembre del año 2000.

La Sociedad, habiendo comenzado con su línea de expansión, está en trámites para la adquisición de suelo fuera de la Comunidad de Madrid, así como de otras operaciones inmobiliarias.

Respecto al personal de la Sociedad, se ha ampliado la plantilla con nuevas incorporaciones tal como se refleja en el cuadro que se detalla posteriormente, habiendo contratado una directora del departamento de administración-financiero, un director del departamento de valores y atención a los accionistas, un ingeniero de caminos, canales y puertos, con amplia experiencia en el sector de la construcción y en el mercado inmobiliario, que ocupa el cargo del director técnico de la Compañía, así como un equipo de profesionales técnicos necesarios para la realización de la actividad de la Sociedad.

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

	Nº. Medio empleados
Director Dpto. Técnico	1
Titulado medio Dpto. Técnico	1
Director Dpto. Admon.-Financ.	1
Director Dpto. Valores-Acc.	1
Personal Dpto. Comercial	1
Administrativos	3
Auxiliar Administrativo	1
	<b>9</b>

### *Acciones propias.*

La Sociedad no poseía acciones propias a 31 de diciembre de 1998. Desde dicha fecha hasta el 31 de marzo de 1999 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.