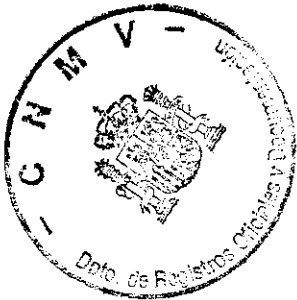


I 9 9 9  
N  
F  
O  
R  
M  
E  
A  
U  
L

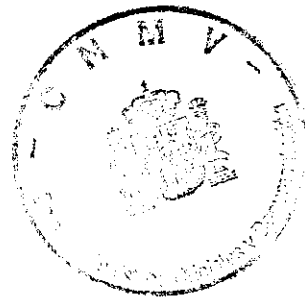
C N M V  
Registro de Auditorías  
Emisores  
NR 6562





## Sumario

|  |    |
|--|----|
| Consejo de Administración .....                  | 2  |
| Convocatoria de Junta General Ordinaria .....    | 3  |
| Informe de Auditoría .....                       | 7  |
| Cuentas Anuales al 31 de Diciembre de 1999 ..... | 9  |
| Memoria de las Cuentas Anuales .....             | 14 |
| Informe de Gestión.....                          | 27 |





## **CONSEJO DE ADMINISTRACION**

### **Presidente:**

D. Francisco Espinar García-Noblejas

### **Vocales:**

\*D. José Joaquín Serrano Alfonso

D. Rafael Casas Arribas

D. José Ramón Fiter Serra

D. Juan Jesús Pérez Sanmarco

### **Secretario No Consejero:**

D. Pedro Pablo Hernández César

\* Por cese el 28 de enero de 2000, sustituido por cooptación por D. JUAN FRANCISCO GONZALEZ IÑIGUEZ.



## **URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A. CONVOCATORIA DE JUNTA GENERAL ORDINARIA**

Por acuerdo del Consejo de Administración se convoca a los Sres. Accionistas a la Junta General Ordinaria a celebrar en primera convocatoria, el 24 de junio de 2000, a las 13 horas en el Hotel Crowne Plaza, Plaza de España, s/n. Madrid, o si procede el 26 de junio de 2000, en segunda convocatoria, en el mismo lugar y hora fijados para la primera, con el siguiente

### **ORDEN DEL DIA**

1. Examen y aprobación, en su caso, de las Cuentas Anuales, Informe de Gestión, y Gestión Social, correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 1999, y aplicación de su resultado.
2. Cambios en la composición del Consejo de Administración: ratificaciones, renunciaciones y nombramientos.
3. Nombramiento o, en su caso, prórroga de nombramiento de auditores para ejercer la Auditoría de la compañía del presente y próximos ejercicios.
4. Autorizaciones al Consejo de Administración para: a) La adquisición derivativa de acciones propias. b) Aumentar el Capital Social con arreglo a lo dispuesto en el artículo 153 b, de la Ley de Sociedades Anónimas, dejando sin efecto la autorización acordada por la Junta General de 29 de junio de 1996.
5. Delegación de facultades para la ejecución de los acuerdos que resulten de los puntos anteriores.
6. Ruegos y preguntas.
7. Lectura y aprobación del Acta de la Junta.

Cualquier accionista podrá obtener de forma inmediata y gratuita, las cuentas anuales, el informe de gestión y el informe de auditoría.  
Se prevé que la Junta tenga lugar en segunda convocatoria.

Madrid, 19 de mayo de 2000  
EL PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION



# **AUDIEC-CHECKAUDIT**

AUDITORES - ASOCIADOS

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

**INFORME DE AUDITORIA  
CUENTAS ANUALES AL  
31 DE DICIEMBRE DE 1999  
INFORME DE GESTION**





**AUDIEC-CHECKAUDIT**

AUDITORES ASOCIADOS

Diagonal, 612, 7.º 13  
08021 Barcelona



## Informe de auditoría de cuentas anuales

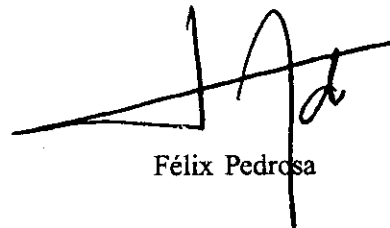
### A los accionistas de Urbanizaciones y Transportes, S.A.

1. Hemos auditado las cuentas anuales de **Urbanizaciones y Transportes, S.A.** que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 1999, 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 y 4, 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 1999, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 1999. Con fecha 13 de mayo de 1999, emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 1998 en el que expresamos una opinión con salvedades.
3. La Sociedad mantiene registradas al 31 de diciembre de 1999 deudas con la Agencia Tributaria que ascienden a 1.862.882 miles de pesetas, de las cuales, 512.503 miles de pesetas corresponden a intereses de demora. La Agencia Tributaria Estatal nos confirma un saldo en mayo de 2000 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. Al no poder obtener las confirmaciones de los saldos pendientes de pago con Entidades Locales y Diputaciones, desconocemos si al 31 de diciembre de 1999, éstos siguen vigentes. Durante el ejercicio 1999 la Sociedad canceló 29.766 miles de pesetas en concepto de deudas con varias Entidades Públicas argumentando la prescripción de las mismas (ver Nota 13 de la Memoria).
5. 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.



6. 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.
7. En nuestra opinión, excepto por los efectos de las limitaciones al alcance comentadas en los párrafos 3 y 4, y excepto por los efectos del desenlace final de las incertidumbres descritas en los párrafos 5 y 6, las cuentas anuales del ejercicio 1999 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 1999 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 1999, contiene la 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 1999. 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, 12 de mayo de 2000



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

*Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado  
el 31 de diciembre de 1999, junto con el informe de gestión*





## URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A.

(En Miles de Pesetas)

| <b>ACTIVO</b>                                      | <b>31-12-1999</b> | <b>31-12-1998</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>INMOVILIZADO:</b>                               |                   |                   |
| Inmovilizaciones materiales (Nota 5)               | 9.210             | 11.101            |
| Inmovilizaciones financieras (Nota 6)              | 49.877            | 49.877            |
| Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo: |                   |                   |
| Clientes por ventas y prestaciones de servicios    | 36.416            | 36.416            |
|  | <b>95.503</b>     | <b>97.394</b>     |
| <b>ACTIVO CIRCULANTE:</b>                          |                   |                   |
| Existencias (Nota 7)                               | 4.539.064         | 4.257.365         |
| Deudores a corto plazo:                            |                   |                   |
| Clientes por ventas y prestaciones de servicios    | 224.616           | 176.420           |
| Administraciones Públicas                          | 85.423            | 79.374            |
| Provisiones  | -97.362           | -97.362           |
| Inversiones financieras temporales (Nota 6)        | 0                 | 0                 |
| Tesorería  | 290               | 689               |
|  | <b>4.752.031</b>  | <b>4.416.486</b>  |
| <b>TOTAL ACTIVO</b>                                | <b>4.847.534</b>  | <b>4.513.880</b>  |

Las notas 1 al 16 adjuntas forman parte integrante del Balance de Situación al 31 de diciembre de 1999.

<sup>(1)</sup> 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 1998, está contemplada en este balance al haber sido verificado en fecha 15.07.99 el folleto informativo por la CNMV. Aceptada su cotización en Bolsa en fecha 21.07.99. Como consecuencia de la Adaptación al EURO, se ha regularizado la cuenta Capital suscrito reflejando la cuenta Reservas Especiales dicha diferencia, que ha sido de 6.025 miles de pesetas.



## BALANCES DE SITUACION AL 31-12-99 y 1998

(En Miles de Pesetas)

| <b>PASIVO</b>                            | <b>31-12-1999</b>        | <b>31-12-1998</b> |
|--|--------------------------|-------------------|
| <b>FONDOS PROPIOS: (Nota 8)</b>          |                          |                   |
| Capital Suscrito                         | <sup>(1)</sup> 3.572.052 | 3.183.648         |
| Reservas                                 | 325.969                  | 319.945           |
| Resultados de ejercicios anteriores      | -1.991.870               | -1.857.544        |
| Pérdidas y Ganancias                     | 20.622                   | -134.326          |
|  | <b>1.926.773</b>         | <b>1.511.723</b>  |
| <b>PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS</b> | <b>58.533</b>            | <b>58.533</b>     |
| <b>ACREEDORES A LARGO PLAZO:</b>         |                          |                   |
| Deudas con entidades de crédito (Nota 9) | 107.665                  | 127.030           |
| Otros acreedores                         | 257.101                  | 9.146             |
|  | <b>364.766</b>           | <b>136.176</b>    |
| <b>ACREEDORES A CORTO PLAZO:</b>         |                          |                   |
| Emisión de obligaciones y otros valores  | 0                        | 4.286             |
| Deudas con entidades de crédito (Nota 9) | 169.141                  | 154.166           |
| Deudas con empresas del grupo            | 66.184                   | 66.174            |
| Acreedores comerciales (Nota 10)         | 352.252                  | 704.484           |
| Otras deudas no comerciales:             |                          |                   |
| Administraciones Públicas                | 1.908.412                | 1.878.158         |
| Remuneraciones pendientes de pago        | 674                      | 180               |
| Otras deudas                             | 799                      | 0                 |
|  | <b>2.497.462</b>         | <b>2.807.448</b>  |
| <b>TOTAL PASIVO</b>                      | <b>4.847.534</b>         | <b>4.513.880</b>  |



## URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A.

Correspondientes a los ejercicios terminados el 31-12-99 y 1998

(En Miles de Pesetas)

| <b>DEBE</b>                                 | <b>1999</b>    | <b>1998</b>   |
|---|----------------|---------------|
| <b>GASTOS:</b>                              |                |               |
| Coste de ventas                             | 1.800          | 0             |
| Gastos de personal (Nota 13)                | 24.262         | 24.453        |
| Dotaciones para amortizaciones inmovilizado | 2.575          | 2.001         |
| Variación de las provisiones de tráfico     | 0              | 0             |
| Otros gastos de explotación:                |                |               |
| Servicios exteriores                        | 34.994         | 27.878        |
| Tributos                                    | 5.062          | 1.202         |
| <b>BENEFICIOS DE EXPLOTACION</b>            | <b>0</b>       | <b>0</b>      |
| Gastos financieros y asimilados             | 22.189         | 96.700        |
| Variación de las provisiones financieras    | 0              | 0             |
| Pérdidas procedentes del inmovilizado       | 0              | 0             |
| Gastos extraordinarios                      | 0              | 0             |
| <b>RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS</b> | <b>101.270</b> | <b>17.856</b> |
| <b>BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS</b>        | <b>0</b>       | <b>0</b>      |
| <b>RESULTADO DEL EJERCICIO (BENEFICIOS)</b> | <b>20.622</b>  | <b>0</b>      |

Las notas 1 al 16 adjuntas forman parte integrante de la cuenta de Pérdidas y Ganancias al 31 de diciembre de 1999.



## CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS

(En Miles de Pesetas)

| <b>HABER</b>                                  | <b>1999</b>   | <b>1998</b>    |
|---|---------------|----------------|
| <b>INGRESOS:</b>                              |               |                |
| Importe neto de la cifra de negocios          |               | 0              |
| <br>  |               |                |
| <b>PERDIDAS DE EXPLOTACION</b>                | <b>68.693</b> | <b>55.533</b>  |
| Otros intereses e ingresos asimilados         | 10.234        | 52             |
| <b>RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS</b>       | <b>11.955</b> | <b>96.648</b>  |
| <b>PERDIDAS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS</b> | <b>80.648</b> | <b>152.182</b> |
| Beneficios en enajenación de inmovilizado     | 45.000        | 0              |
| Ingresos y beneficios de otros ejercicios     | 0             | 0              |
| Ingresos extraordinarios                      | 56.270        | 17.856         |
| <br>  |               |                |
| <b>RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS</b>   | <b>0</b>      | <b>0</b>       |
| <b>PERDIDAS ANTES DE IMPUESTOS</b>            | <b>0</b>      | <b>134.326</b> |
| <br>  |               |                |
| <b>RESULTADO DEL EJERCICIO (PERDIDAS)</b>     | <b>0</b>      | <b>134.326</b> |



## MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999 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. que 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 un 10% de los beneficios obtenidos en el ejercicio a Reservas y el resto a compensar la cuenta "Resultados negativos de ejercicios anteriores".

### ***NOTA 4. Normas de valoración.***

Las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales para el ejercicio 1999, 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 1999 por el concepto de amortización del inmovilizado material asciende a 2.575 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, aun siendo eventuales, se contabilizan tan pronto son conocidos.

La sociedad sigue el criterio de contabilizar como ingreso el importe de las ventas efectuadas de chalets, locales comerciales, etc, cuando la construcción se encuentren sustancialmente terminadas, y a tal efecto, se entiende, cuando los costes previstos pendientes de terminación de la obra no sean superior al 20% del presupuesto final de ejecución de obra. En cualquier otro caso, se mantiene el coste incurrido en el inmueble dentro del grupo de existencias como Promociones en Curso, registrándose el importe recibido a cuenta del precio total de la venta en la cuenta Anticipos de Clientes.

**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  |
|-----------------------------------|---------------|--------------------|----------|--------------------|--------------|
| CONSTRUCCIONES:                   |               |                    |          |                    |              |
| Coste                             | 0             | 0                  | 0        | 0                  | 0            |
| OTRAS INSTALACIONES Y MOBILIARIO: |               |                    |          |                    |              |
| Coste                             | 19.827        | 0                  | 0        | 0                  | 19.827       |
| Amortización acumulada            | -11.269       | -1.983             | 0        | 0                  | -13.252      |
| <b>SUBTOTAL</b>                   | <b>8.558</b>  | <b>-1.983</b>      | <b>0</b> | <b>0</b>           | <b>6.575</b> |



(En Miles de Pesetas)

|   | Saldo inicial  | Adición o Dotación | Traspaso | Retiro o reducción | Saldo final    |
|---|----------------|--------------------|----------|--------------------|----------------|
| <b>EQUIPOS PARA PROCESO DE INFORMACION:</b> |                |                    |          |                    |                |
| Coste                                       | 3.833          | 685                | 0        | 0                  | 4.518          |
| Amortización acumulada                      | -1.290         | -592               | 0        | 0                  | -1.882         |
| <b>SUBTOTAL</b>                             | <b>2.543</b>   | <b>93</b>          | <b>0</b> | <b>0</b>           | <b>2.636</b>   |
| <b>Coste</b>                                | <b>23.660</b>  | <b>685</b>         | <b>0</b> | <b>0</b>           | <b>24.345</b>  |
| <b>Amortización acumulada</b>               | <b>-12.560</b> | <b>-2.575</b>      | <b>0</b> | <b>0</b>           | <b>-15.135</b> |
| <b>TOTAL:</b>                               | <b>11.100</b>  | <b>-1.890</b>      | <b>0</b> | <b>0</b>           | <b>9.210</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        | 2.975              | 17.000        |
| 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        | -2.975             | -209.854      |
|                                       | <b>49.876</b> | <b>0</b>           | <b>0</b> | <b>0</b>           | <b>49.876</b> |

### **INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES:**

|                               |          |          |          |          |          |
|-------------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 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 |
|                               | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> |





Las empresas del Grupo y la información relacionada con las mismas al 31 de diciembre de 1999 son las siguientes:

| Nombre,<br>Dirección y<br>Actividad   | Fracción de<br>capital que<br>se posee<br>directamente | Capital | Reservas | Resultados<br>del<br>ejercicio | (En Miles de Pesetas) |                 |
|---|--|---------|----------|--------------------------------|-----------------------|-----------------|
|   |  |         |          |                                | Coste                 | Provisión       |
| <b>SAZASO, S.A.</b><br>Barcelona<br>Inactiva                                  | 100%   | 10.000  | -985     | 0                              | 10.000                | -987            |
| <b>SERNE, S.A.</b><br>Barcelona<br>Inactiva                                   | 100%   | 10.000  | -56      | 0                              | 10.000                | -1.626          |
| <b>PROMOTORA RALOP<br/>DOS, S.A.</b><br>Barcelona<br>Inactiva                 | 100%   | 10.000  | -6.171   | 0                              | 10.000                | -6.171          |
| <b>PROMOTORA RALOP<br/>TRES, S.A.</b><br>Barcelona<br>Inactiva                | 100%   | 10.000  | -8.081   | 0                              | 10.000                | -7.981          |
| <b>INMUEBLES RALOP<br/>CUATRO, S.A.</b><br>Barcelona<br>Inactiva              | 100%   | 27.000  | -13.964  | 0                              | 27.000                | -13.963         |
| <b>ARRENDAMIENTOS Y<br/>VENTAS RALOP CINCO, S.A.</b><br>Barcelona<br>Inactiva | 100%   | 26.000  | -12.366  | 0                              | 26.000                | -12.386         |
| <b>METROPOLITANA DE<br/>APARCAMIENTOS, S.A.</b><br>Barcelona<br>Inactiva      | 100%   | 10.000  | -10.666  | 0                              | 10.000                | -10.000         |
| <b>TAKIO, S.A.</b><br>Barcelona<br>Inactiva                                   | 95%  | 136.800 | -220.847 | 0                              | 129.930               | -129.930        |
| <b>NAUTEL, S.A.</b><br>Madrid<br>Inactiva                                     | 100%   | 10.000  | 0        | 0                              | 9.800                 | -9.800          |
|   |  |         |          | <b>0</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 1999.



Las empresas asociadas y la información relacionada con las mismas al 31 de diciembre de 1999 es la siguiente:

(En Miles de Pesetas)

| Nombre,<br>Dirección y<br>Actividad  | Fracción de<br>capital que<br>se posee<br>directamente | Capital | Reservas | Resultados<br>del<br>ejercicio | Valor según libros<br>de la participación |                |
|--|--|---------|----------|--------------------------------|---|----------------|
|  |  |         |          |                                | Coste                                     | Provisión      |
| <b>GARAJES Y<br/>TRANSPORTES, S.A.</b><br>Barcelona<br>Inmobiliaria  | 46%  | 10.000  |          |                                | 15.000                                    | -15.000        |
| <b>COMPAÑIA DE AGUAS DE<br/>FONTECILLA, S.A.</b><br>Marchamalo (Guadalajara)<br>Abastecimiento de agua potable | 40%  | 5.000   |          |                                | 2.000                                     | -2.000         |
|  |  |         |          |                                | <b>17.000</b>                             | <b>-17.000</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 1999.

### **NOTA 7. Existencias.**

La composición de las existencias de la Sociedad al 31 de diciembre de 1999 es la siguiente:

(En Miles de Pesetas)

|                            |                  |
|----------------------------|------------------|
| Promociones inmobiliarias  | 363.890          |
| Promociones en curso       | 26.843           |
| Terrenos y solares         | 4.213.150        |
| Provisión por depreciación | -64.819          |
|                            | <b>4.539.064</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 1999, la finca de la Sociedad sita en Níjar (Almería) y con un valor neto contable de 410.575 miles de pesetas y el inmueble de San Fernando de Henares con un valor contable de 70.188 miles de pesetas, en conjunto 480.763 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 1999 ha sido el siguiente:

(En Miles de Pesetas)

|  | Capital suscrito | Reserva legal  | Reserva para adaptación al Euro | 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>-1.857.544</b>                  | <b>20.621</b>           |
| Ampliación de Capital por Compensación de Créditos | 394.429          | 0              | 0                               | 0                  | 0                                  | 0                       |
| Redenominac. de Acciones por Adaptación al Euro    | -6.025           | 0              | 6.025                           | 0                  | 0                                  | 0                       |
| Distribución de resultados del ejercicio anterior  | 0                | 0              | 0                               | 0                  | -134.326                           | 0                       |
| Resultado del ejercicio                            | 0                | 0              | 0                               | 0                  | 0                                  | 0                       |
| <b>SALDO FINAL</b>                                 | <b>3.572.052</b> | <b>283.338</b> | <b>6.025</b>                    | <b>36.607</b>      | <b>-1.991.870</b>                  | <b>20.621</b>           |

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

El capital social contable e inscrito en el Registro Mercantil a 31 de diciembre de 1999, es de 3.572.051.878 pesetas y está representado por 13.761.836 acciones al portador de 259,56216 pesetas de valor nominal cada una esto es 1,56 Euros, 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 1998, 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. El folleto informativo fue verificado por la CNMV el 15.07.99. Aceptada su cotización en Bolsa. Asimismo, y en consecuencia, se aprobó la modificación del Artículo 5.º 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."



## 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 1999 los beneficios obtenidos se destinan, un 10% a Reservas y el resto a compensación de pérdidas de ejercicios anteriores.

## c) Acciones propias.

La Sociedad no dispone de ningún saldo de acciones propias a 31 de diciembre de 1999.

## NOTA 9. Deudas no comerciales.

A 31 de diciembre de 1999 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 descuento | Hasta el 2.002        | 104.410 | 104.410         |

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 1999, de acuerdo con sus vencimientos, es la siguiente:

## DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO:

|                                   | (En Miles de Pesetas) |               |               |               |               |               |                |
|-----------------------------------|-----------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
|                                   | Corto Plazo           | Largo Plazo   |               |               |               |               | Total          |
|                                   | 2000                  | 2001          | 2002          | 2003          | 2004          | Resto         | Total          |
| Préstamos y créditos hipotecarios | 34.387                | 10.208        | 11.560        | 13.091        | 14.804        | 40.950        | 90.613         |
| Líneas de descuento               | 87.357                | 12.448        | 4.605         | 0             | 0             | 0             | 17.053         |
| Deudas por intereses              | 47.397                | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0              |
| <b>TOTAL</b>                      | <b>169.141</b>        | <b>22.656</b> | <b>16.165</b> | <b>13.091</b> | <b>14.804</b> | <b>40.950</b> | <b>107.666</b> |



## 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.        | 1.213.038        |
| Otros impuestos               | 14.837           |
| Previsión Intereses de Demora | 512.503          |
|                               | <b>1.862.882</b> |

(En Miles de Pesetas)

| Organismos Seguridad Social     | Importe       |
|---------------------------------|---------------|
| Importe de Principal            | 38.107        |
| Previsión de Recarg. y Apremios | 7.423         |
|                                 | <b>45.530</b> |

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

### **NOTA 10. Acreedores comerciales.**

En este epígrafe se recogen las deudas comerciales con contratistas de obra, proveedores de servicios, retenciones de garantías, acreedores por compra de solares y anticipos recibidos de clientes por la compra de chalets de Promociones en Curso.

### **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 1999 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      |          |               | 20.622        |
| Impuesto sobre Sociedades         |          |               | 0             |
| Resultado antes de impuestos      |          |               | 20.622        |
| Base imponible (Resultado fiscal) |          |               | 20.622        |
|                                   |          |               | <b>20.622</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     | 412.660          | 2002             |
| 1.993     | 960.598          | 2003             |
| 1.994     | 451.751          | 2004             |
| 1.997     | 1.857.544        | 2007             |
| 1.998     | 134.326          | 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, en 1996 de 40.675 miles de pesetas, y el beneficio de este ejercicio por un importe de 20.622 miles de pesetas, que se procederá a compensar, 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 1999, la Sociedad tiene prestados avales a terceros ante entidades financieras, según el siguiente detalle:

| (En Miles de Pesetas) |       |
|-----------------------|-------|
| EMPRESAS DEL GRUPO:   |       |
| SERNE, S.A.           | 6.081 |

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.

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 Níjar (Almería), Inmueble en San Fernando de Henares, y también se mantiene una garantía por préstamo hipotecario sobre el Inmueble sito en Calpe (Alicante).



### 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                                       | 17.755        |
| Indemnizaciones  | 766           |
| Cargas Sociales (Seguridad Social a cargo de la Empresa) | 5.741         |
| <b>Total</b>   | <b>24.262</b> |

La plantilla media de empleados en el ejercicio 1999, ha sido de 7 personas.

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

El desglose del epígrafe "Variación de las provisiones de tráfico" en el ejercicio 1999 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 1999 es como sigue:

(En Miles de Pesetas)

|                                  | Gastos   | Ingresos       |
|----------------------------------|----------|----------------|
| Por enajenación del inmovilizado | 0        | 0              |
| Beneficios por desinversiones    | 0        | 45.000         |
| Regularización cuentas y otras   | 0        | 56.270         |
|                                  | <b>0</b> | <b>101.270</b> |

Los ingresos extraordinarios ascienden a 101.270 miles de pesetas y corresponden, en cuanto a 45.000 miles de pesetas a la enajenación de las acciones del Club Deportivo Sotolargo al Ente de Conservación de la Urbanización, dependiente del Ayuntamiento de Valdeaveruelo (Guadalajara), importe que se cobrará en el transcurso de los dos próximos ejercicios, habiéndose esta entidad comprometido a que, en el ínterin, realizaría cesiones parciales a la sociedad de los derechos económicos que por derramas resulte acreedor de parcelistas de la urbanización, así, como de otros créditos, que, a su buen fin, la sociedad aplicará a cuenta del precio de la transacción. Los gastos que pudiesen originársele a la sociedad por la gestión de esos cobros, le serán resarcidos por el comprador. En cuanto a los 56.270 miles de pesetas restantes son por Regularización de cuentas de Activo y Pasivo que tras un análisis se consideran saldados, de los cuales 29.766 miles de pesetas corresponden principalmente a recibos de impuestos municipales devengados en su mayoría, en el año 1993 y anteriores, no habiéndose generado ninguna reclamación contra la sociedad, al ser asumido su pago por los compradores de los inmuebles y parking que los generaba.



#### **NOTA 14. Otra Información.**

En el ejercicio 1999 la Sociedad no ha devengado ningún tipo de retribución 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.

Respecto a la absorción de todas las filiales y cuentas de participación que fueron aprobadas en el consejo de administración por parte de la sociedad, se sigue desarrollando todo el proceso administrativo para la consecución de tal finalidad.

En la Junta General Ordinaria de Accionistas, celebrada el 30 de junio de 1999, fue ratificada la nueva composición del Consejo de Administración, habiendo cesado del mismo D. Ramón Fiter Autet y D. Ignacio Orbe Villanueva y tomado posesión de sus cargos D. Joaquín Serrano Alfonso y D. Rafael Casas Arribas.

En el mismo día 30 de junio de 1999 se nombra Presidente del Consejo de Administración, al hasta ahora Vocal, D. Francisco Espinar García-Noblejas.

Redenominación del Capital Social en Euros. En fecha 26.08.99 el Consejo de Administración tomó el acuerdo de proceder a la redenominación del Capital Social que quedó fijado en 21.468.464,16 Euros y en 1,56 Euros el nominal de cada acción. Por cuestión de redondeo pasó a Reservas Especial Indisponible la cantidad de 6.025 miles de pesetas. En la actualidad en trámite de inscripción en el Registro Mercantil.

#### **NOTA 15. Acontecimientos posteriores al Cierre.**

A la fecha de emisión de estas Cuentas Anuales, no se ha producido ningún hecho significativo que fuera necesario mencionar para la correcta interpretación de las mismas.

El 28.01.00 fue aceptada la dimisión de Consejero de D. Joaquín Serrano Alfonso, nombrándose en la misma fecha por cooptación nuevo Consejero a D. Juan Francisco González Iñiguez.

#### **NOTA 16. Cuadro de financiación.**

A continuación se detalla el desglose de los Recursos procedentes de operaciones correspondientes a los ejercicios 1999 y 1998 en el cuadro siguiente:

|  | (En Miles de Pesetas) |                 |
|--|-----------------------|-----------------|
|  | Ejercicio 1999        | Ejercicio 1998  |
| RESULTADO CONTABLE   | 20.622                | -134.326        |
| MÁS:   |                       |                 |
| Dotación a las amortizaciones  | 2.575                 | 2.001           |
| Pérdidas procedentes de la enajenación de inmovilizado material y financiero | 0                     | 0               |
| Dotación a la provisión de riesgos y gastos                                  | 0                     | 0               |
| Dotación a otras provisiones   | 0                     | 0               |
| <b>RECURSOS OBTENIDOS (APLICADOS) EN LAS OPERACIONES</b>                     | <b>23.197</b>         | <b>-132.325</b> |





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

|  |                | (En Miles de Pesetas) |  |                |                |
|--|----------------|-----------------------|--|----------------|----------------|
| APLICACIONES                                 | 1999           | 1998                  | ORIGENES                                     |                |                |
| RECURSOS APLICADOS EN LAS OPERACIONES        | 0              | 132.325               | RECURSOS PROCEDENTES DE LAS OPERACIONES      | 23.197         | 0              |
| ADQUISICIONES DE INMOVILIZADO                | 684            | 2.543                 | AMPLIACIÓN CAPITAL COMP. CREDITOS            | 394.428        |                |
|  |                |                       | DEUDAS A LARGO PLAZO                         | 247.954        |                |
| CANCEL. O TRASPASO A CORTO DE DEUDA A LARGO: |                |                       | DEUDORES A LARGO PLAZO                       |                | 25.975         |
| Deudas con entidades de crédito              | 19.364         | 34.990                | ENAJENACIÓN DE INMOVILIZADO:                 |                |                |
| Administraciones públicas                    | 0              | 0                     | Inmovilizaciones materiales                  | 0              | 0              |
|  |                |                       | Inmovilizaciones financieras                 | 0              | 0              |
| <b>TOTAL aplicaciones</b>                    | <b>20.048</b>  | <b>169.858</b>        | <b>TOTAL ORIGENES</b>                        | <b>665.579</b> | <b>25.975</b>  |
| <b>EXCESO DE ORIGENES SOBRE APLICACIONES</b> | <b>645.531</b> | <b>0</b>              | <b>EXCESO DE APLICACIONES SOBRE ORIGENES</b> |                | <b>143.883</b> |
| (Aumento de capital circulante)              |                |                       | (Disminución de capital circulante)          |                |                |

|   |                | (En Miles de Pesetas) |               |                |
|---|----------------|-----------------------|---------------|----------------|
| VARIACION DEL CAPITAL CIRCULANTE                    | Aumentos       |                       | Disminuciones |                |
|   | 1999           | 1998                  | 1999          | 1998           |
| Existencias   | 281.699        | 0                     | 0             | 0              |
| Deudores  | 54.245         | 18.138                | 0             | 0              |
| Acreedores  | 309.986        | 0                     | 0             | 162.505        |
| Inversiones financieras temporales                  | 0              | 0                     | 0             | 0              |
| Tesorería   |                | 484                   | 399           | 0              |
|   | <b>645.930</b> | <b>18.622</b>         | <b>399</b>    | <b>162.505</b> |
| <b>AUMENTO (DISMINUCIÓN) DEL CAPITAL CIRCULANTE</b> | <b>645.531</b> |                       |               | <b>143.883</b> |



## URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A.

### **Informe de Gestión del Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 1999**

Señores Accionistas:

Durante el ejercicio 1999, la Sociedad ha comenzado la Construcción y Venta de la 1.ª Fase de la Promoción PRADOS DEL OLIVAR, habiéndose efectuado ya ventas y reservas de ventas de esta Promoción. Se han constatado grandes expectativas de éxito en las ventas de las futuras Promociones en Villamantilla (Madrid).

Se tiene conseguido la Aprobación Provisional del Plan Parcial que comprende los terrenos del SAU 1 de Villamantilla aptos para la edificación del orden de 200 Viviendas. Se está ultimando ante la Consejería de Urbanismo de la Comunidad de Madrid la aprobación definitiva del mismo, resolución que se espera favorable e inminente, con lo que se contará con suelo calificado como solar apto para edificación, asimismo la Sociedad ha adquirido al Ayuntamiento de Villamantilla un solar, sobre el cual pretende promocionar la construcción de un inmueble destinado a Cafetería, Restaurante, Supermercado y Parking, destinado a la venta o alquiler.

Actualmente se están confeccionando los Planes Parciales de los SAU 2, 3 y 4 de Villamantilla con capacidad de suelo para unas 600 viviendas, y ejecutando los mismos trámites



que los efectuados para el SAU 1, todo esto, consolida a la Sociedad como la mayor propietaria de suelo apto para edificar en el triángulo Villamantilla, Brunete, Villaviciosa de Odón.

La buena coyuntura económica, que existe actualmente, motivada por la disminución de la tasa de inflación, los tipos de interés, y la reducción del déficit público, hace que el año 2000 se presente en un entorno de crecimiento sólido y sostenido de la economía, el cual incide directamente en el sector inmobiliario, de forma positiva, materializándose en un incremento de la demanda de 1.ª y 2.ª vivienda. Señalar que de los estudios de Mercado realizados por la Sociedad se desprende que en la promoción de Chalets en Villamantilla, un 35% de los clientes destina la vivienda a 2.ª residencia. Por lo tanto, teniendo en consideración todos estos factores, se espera que los esfuerzos realizados anteriormente se traduzcan en un aumento importante de las ventas.

Respecto a la cifra de negocio prevista para el año 2000, ésta se verá incrementada significativamente, por dos motivos fundamentalmente, de una parte por el incremento de las ventas, y por otra parte, debido a que la venta comercial registrada al cierre del ejercicio 1999 se contabilizará durante el ejercicio 2000.

Por otra parte se sigue desarrollando la labor de adecuación de los activos históricos de la Compañía para promover su enajenación.

Dentro de la política financiera, la Sociedad pretende ir dotando a la empresa de una sólida estructura de Capital, para afrontar con éxito, épocas de recesión y subidas de intereses. Las necesidades de financiación de la Sociedad, serán satisfechas con deudas a largo plazo, con los recursos generados por el Área de Promoción y por la venta de Activos Históricos.

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

|                             | (En miles de pesetas) |        |         |         |         |
|-----------------------------|-----------------------|--------|---------|---------|---------|
|                             | 1999                  | 1998   | 1997    | 1996    | 1995    |
| Gastos de personal          | 24.262                | 24.453 | 17.699  | 38.707  | 49.322  |
| Otros gastos de explotación | 40.056                | 29.080 | 9.830   | 40.561  | 57.866  |
| Gastos financieros          | 22.189                | 96.700 | 124.857 | 167.195 | 284.928 |

Se ha estado trabajando en este ejercicio sobre 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. Se ha presentado toda la documentación requerida por Hacienda Pública, en un futuro se prevé la finalización con éxito de esta gestión.



Durante el ejercicio 1999 la Sociedad no ha realizado ningún gasto ni ha realizado ninguna actividad en investigación y desarrollo.

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.

La plantilla de personal propio durante este año ha estado estabilizada, aunque se hayan ampliado significativamente las actividades. Estas actividades se espera ir las incrementando no previéndose cambios sustanciales en la plantilla, gracias a la racionalización de los procedimientos organizativos y la adopción de nuevos procesos informáticos. Actualmente la Sociedad está implantando nuevos equipos informáticos y un nuevo sistema de Gestión Integrada. Asimismo la Sociedad opta por contratar con terceros la mayoría de servicios, especialmente los de Técnicos y Ventas.

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

|                               | N.º Medio empleados |
|-------------------------------|---------------------|
| Director Dpto. Técnico        | 1                   |
| Titulado medio Dpto. Técnico  | 1                   |
| Director Dpto. Admón.-Financ. | 1                   |
| Director Dpto. Valores-Acc.   | 1                   |
| Administrativos               | 2                   |
| Auxiliar Administrativo       | 1                   |
|                               | <b>7</b>            |

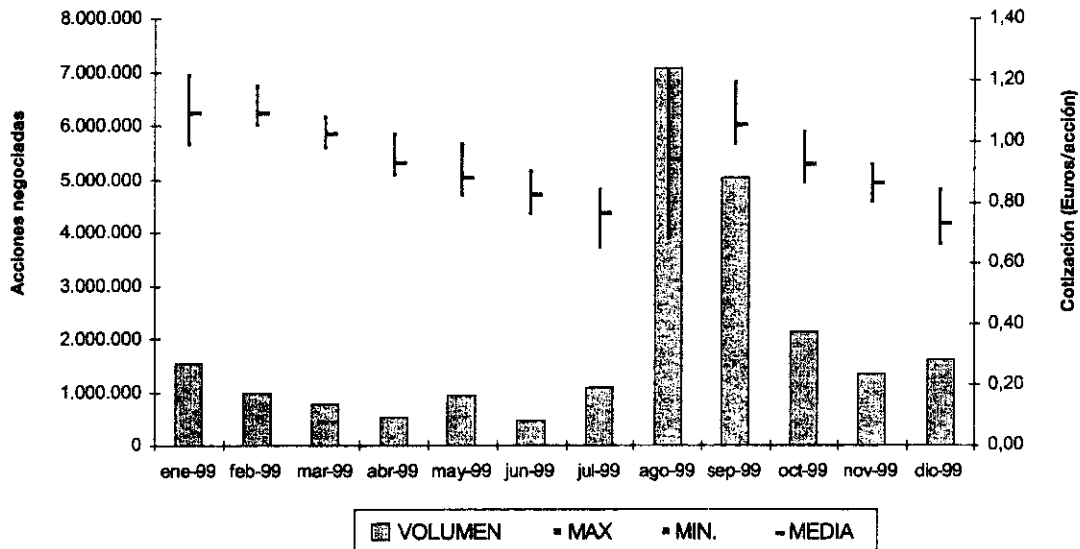
### ***Acciones propias.***

Durante el Ejercicio Económico 1999, la Sociedad no ha efectuado ninguna operación, ni de compra ni de venta, de acciones propias, ni tampoco hasta la fecha, 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 ejercicio 1999 de las acciones de la Sociedad.



Los datos más significativos sobre la cotización de las acciones de Urbas en el Mercado Bursátil durante el ejercicio 1999, son los siguientes:

---

|  |                                  |
|--|----------------------------------|
| <i>Volumen cotizado total en 1999:</i> | <i>23.308.743 acciones</i>       |
| <i>Volumen cotizado medio en 1999:</i> | <i>93.234 acciones</i>           |
| <i>Cotización máxima:</i>              | <i>1,23 Euros. (205 Pesetas)</i> |
| <i>Cotización mínima:</i>              | <i>0,65 Euros. (108 Pesetas)</i> |
| <i>Días cotizados durante 1999:</i>    | <i>250 Días</i>                  |

---