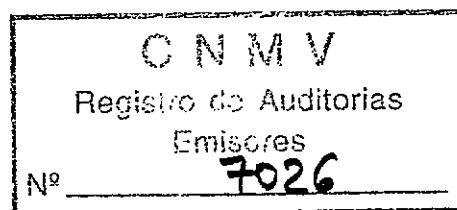


URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A.

**INFORME DE AUDITORIA
CUENTAS ANUALES AL
31 DE DICIEMBRE DE 2000
INFORME DE GESTION**





AUDIEC-CHECKAUDIT

AUDITORES ASOCIADOS

Diagonal, 612, 7º 13
08021 Barcelona



worldwide
**PANNELL
KERR
FORSTER**

Informe de auditoría de cuentas anuales

C N M V
Registro de Auditorías
Emisores
7026

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 2000, 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.a) 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 2000, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2000. Con fecha 12 de mayo de 2000, emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 1999 en el que expresamos una opinión con salvedades.
3. a) La Sociedad mantiene registradas al 31 de diciembre de 2000 deudas con la Agencia Tributaria que ascienden a 1.864.068 miles de pesetas (nota 9 de la memoria), de las cuales, 512.503 miles de pesetas corresponden a los intereses de demora. La Agencia Tributaria Estatal nos confirma un saldo en el que se omiten los intereses de demora y por contra se incluyen unos recargos de apremio por un importe de 297.511 miles de pesetas desestimados por sentencia de la Audiencia Nacional (ver punto 3.b). 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.

b) Tal y como se indica en el punto 9 de la memoria, la Audiencia Nacional desestimó los recargos de apremio notificados por la Agencia Tributaria Estatal (ver punto 3.a). La Agencia Tributaria Estatal ha presentado Recurso ante el Tribunal Supremo, que a la fecha de emisión del presente informe aún no ha sido resuelto.

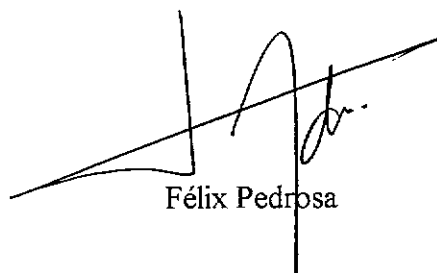


4. No hemos obtenido respuesta a nuestra petición de información de la totalidad de las entidades de crédito ni de las Entidades Locales y Diputaciones, por lo que no hemos podido confirmar dichos saldos de la Sociedad al 31 de diciembre de 2000.
5. La Sociedad mantiene en existencias el conjunto de las parcelas integradas en la *Urbanización Residencial Sotolargo* valorada en 3.482.900 miles de pesetas, cuya adquisición se formalizó mediante un contrato privado (nota 7 de la memoria). 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 el punto 2 de 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. Como consecuencia de las pérdidas acumuladas el patrimonio de la Sociedad ha quedado reducido a una cantidad inferior a las dos terceras partes del capital social. Tal y como establece el artículo 163 de la Ley de Sociedades Anónimas, los administradores propondrán a la Junta de Accionistas una reducción de capital para compensar pérdidas, tal y como se indica en el punto 8 de la memoria.
8. Casi la totalidad de las ventas del ejercicio 2000 se han realizado con empresas vinculadas a precios establecidos entre las partes, tal y como se indica en el punto 13 de la memoria.
9. En nuestra opinión, excepto por los efectos de aquellos ajustes que podrían haberse considerado necesarios si hubiésemos podido verificar las limitaciones al alcance comentadas en los párrafos 3.a) y 4, y excepto por los efectos de cualquier ajuste que pudiera ser necesario si se conociera el desenlace final de las incertidumbres descritas en los párrafos 3.b), 5 y 6, las cuentas anuales del ejercicio 2000 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 2000 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.



10. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2000, 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 2000. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

AUDIEC CHECKAUDIT, S.A.



Félix Pedrosa

Madrid, 6 de junio de 2001

URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A.

*Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2000, junto con el informe de gestión*

**URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A.
BALANCES DE SITUACION AL 31-12-2000 Y 1.999**

	(En Miles de Pesetas)		
	31-12-2.000	31-12-1.999	31-12-1.999
ACTIVO			
Inmovilizado:			
Inmovilizaciones materiales (Nota 5)	10.871	9.210	3.572.052
Inmovilizaciones financieras (Nota 6)	49.877	49.877	325.969
Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo:			-1.991.870
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	36.416	36.416	20.622
	97.164	95.503	1.926.773
Activo Circulante:			58.533
Existencias (Nota 7)	4.607.312	4.539.064	
Deudores a corto plazo:			
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	277.905	224.616	107.665
Administraciones Públicas	87.905	85.423	257.101
Provisiones	-97.362	-97.362	364.766
Inversiones financieras temporales (Nota 6)	0	0	
Tesorería	666	290	
	4.876.426	4.752.031	
			0
Acreedores a Corto Plazo:			169.141
Emisión de obligaciones y otros valores			66.184
Deudas con entidades de crédito (Nota 9)			425.831
Deudas con empresas del grupo			1.918.146
Acreedores comerciales (Nota 10)			1.016
Otras deudas no comerciales:			1.023
Administraciones Públicas			674
Remuneraciones pendientes de pago			799
Otras deudas			2.581.341
			1.908.412
TOTAL ACTIVO	4.973.590	4.847.534	4.847.534
			4.973.590
PASIVO			
Fondos Propios: (Nota 8)			
Capital Suscrito			3.572.052
Reservas			328.032
Resultados de ejercicios anteriores			-1.973.311
Pérdidas y Ganancias			42.177
			1.968.950
Provisiones para riesgos y gastos			58.533
Acreedores a Largo Plazo:			
Deudas con entidades de crédito (Nota 9)			107.665
Otros acreedores			257.101
			364.766
Acreedores a Corto Plazo:			
Emisión de obligaciones y otros valores			0
Deudas con entidades de crédito (Nota 9)			169.141
Deudas con empresas del grupo			66.184
Acreedores comerciales (Nota 10)			425.831
Otras deudas no comerciales:			
Administraciones Públicas			1.918.146
Remuneraciones pendientes de pago			1.016
Otras deudas			1.023
			2.581.341
			1.908.412
TOTAL PASIVO	4.973.590	4.847.534	4.847.534

Las Notas 1 al 16 adjuntas forman parte integrante de la cuentas de Perdidas y Ganancias al 31 de diciembre de 2.000.



URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A.
CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS
 Correspondientes a los ejercicios terminados el 31-12-2.000 y 1.999

	(En Miles de Pesetas)			
DEBE	2.000	1.999	HABER	1.999
Gastos:			Ingresos:	
Coste de ventas	61.402	1.800	Importe neto de la cifra de negocios	121.026
Gastos de personal (Nota 12)	37.176	24.262	Variación de existencias en curso	56.465
Dotaciones para amortizaciones inmovilizado	3.019	2.575		
Variación de las provisiones de tráfico	0	0		
Otros gastos de explotación:				
Servicios exteriores	33.349	34.994		
Tributos	162	5.062		
Beneficios de explotación	42.381	0	Pérdidas de explotación	0
Gastos financieros y asimilados	599	22.189	Otros intereses e ingresos asimilados	0
Variación de las provisiones financieras	0	0		
Beneficios de actividades ordinarias	41.783		Resultados financieros negativos	599
			Pérdidas de las actividades ordinarias	0
			Beneficios en enajenación de inmovilizado	0
			Ingresos y beneficios de otros ejercicios	0
			Ingresos extraordinarios	395
Resultados Extraordinarios Positivos	395	101.270	Resultados extraordinarios negativos	0
Beneficios antes de impuestos	0	0	Pérdidas antes de impuestos	0
RESULTADO DEL EJERCICIO (BENEFICIOS)	42.177	20.622		

Las Notas 1 al 16 adjuntas forman parte integrante de la cuentas de Perdidas y Ganancias al 31 de diciembre de 2.000.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2000 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.

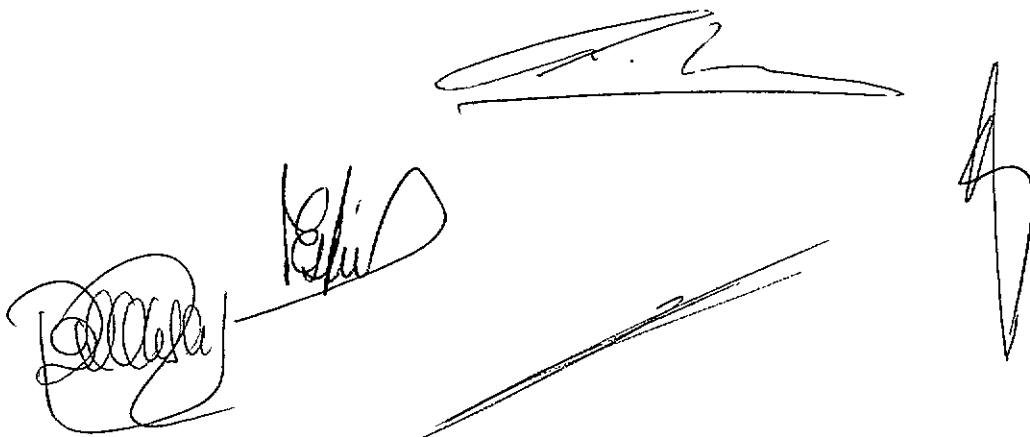
A pesar del nivel de déficit financiero y económico que presentan las cuentas anuales en base al principio de empresa en funcionamiento, la estrategia diseñada por los administradores esta dirigida a afrontar con optimismo el futuro de la Sociedad en base a los proyectos de ejecución de las obras de Prados del Olivar y los SAUS 1,2,3, y 4 de Villamantilla en Madrid

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 el 10% de los beneficios a Reservas y el resto a compensar la cuenta de "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 2000, de acuerdo con las establecidas en el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

The bottom of the page contains several handwritten signatures and scribbles. There are four distinct marks: a large, stylized signature on the left, a smaller signature in the center, a long horizontal scribble on the right, and a vertical scribble on the far right.

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 2000 por el concepto de amortización del inmovilizado material asciende a 3.019 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 ejecución, 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.

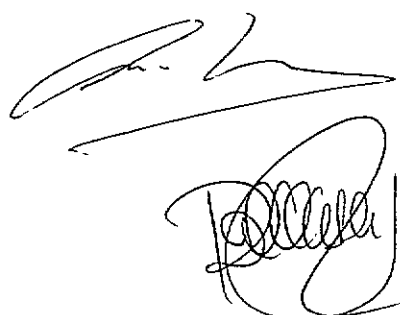
No obstante, siguiendo el principio de prudencia, la Sociedad únicamente contabiliza los beneficios realizados a la fecha del cierre del ejercicio, en tanto que los riesgos y las pérdidas previsibles, aún siendo eventuales, se contabilizan tan pronto son conocidos.

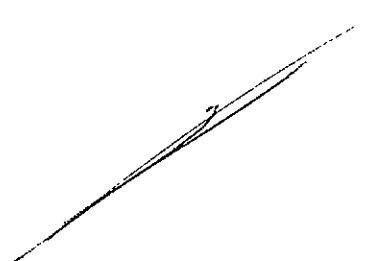
La sociedad sigue el criterio de contabilizar como ingreso el importe de las ventas efectuadas de chalets, locales comerciales, etc, cuando la construcción se encuentre sustancialmente terminada. En cualquier otro caso, se mantiene el coste incurrido en el inmueble dentro del grupo de existencias como Promociones en curso registrándose el importe recibido a cuenta del precio total de venta en la cuenta de 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
MAQUINARIA Y UTILLAJE:					
Coste	0	3.745	0	0	3.745
Amortización acumulada	0	-244	0	0	-244
SUBTOTAL	0	3.501	0	0	3.501
OTRAS INSTALACIONES Y MOBILIARIO:					
Coste	19.827	0	0	0	19.827
Amortización acumulada	- 13.252	-1.982	0	0	-15.234
SUBTOTAL	6.575	-1.982	0	0	4.593






	(En Miles de Pesetas)				
	Saldo inicial	Adición o Dotación	Traspaso	Retiro o reducción	Saldo final
EQUIPOS PARA PROCESO DE INFORMACION:					
Coste	4.518	934	0	0	5.452
Amortización acumulada	-1.882	-793	0	0	-2.675
SUBTOTAL	2.636	141	0	0	2.778
Coste	24.345	4.679	0	0	29.024
Amortización acumulada	-15.134	-3.019	0	0	-18.153
TOTAL:	9.211	1.660	0	0	10.871

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
INMOVILIZACIONES FINANCIERAS:					
Participaciones en empresas del grupo	242.730	0	0	0	242.730
Participaciones en empresas asociadas	17.000	0	0	0	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	-209.854	0	0	0	-209.854
	49.876	0	0	0	49.876
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
	0	0	0	0	0

Las empresas del Grupo y la información relacionada con las mismas al 31 de diciembre de 2.000 son las siguientes:

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

Los datos relativos a la situación patrimonial de las sociedades del Grupo se han obtenido de las cuentas anuales, no auditadas, al 31 de diciembre de 2.000.

Las empresas asociadas y la información relacionada con las mismas al 31 de diciembre de 2.000 es la siguiente:

Handwritten signatures and marks at the bottom of the page, including a large signature on the left, a smaller one in the center, and a long diagonal line on the right.

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	Provisión
GARAJES Y TRANSPORTES, S.A. Barcelona Inmobiliaria	46%	10.000			15.000	-15.000
COMPAÑÍA DE AGUAS DE FONTECILLA, S.A. Marchamalo (Guadalajara) Abastecimiento de agua potable	40%	5.000			2.000	-2.000
					17.000	-17.000

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 2.000.

NOTA 7. Existencias.

La composición de las existencias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2.000 es la siguiente:

(En Miles de Pesetas)	
Promociones inmobiliarias	363.890
Terrenos y solares	4.213.159
Materiales en stock	11.774
Provisión por depreciación	-64.819
Promociones en curso	83.308
	4.607.312

La finca de la urbanización residencial Sotolargo (Valdeaveruelo) en Guadalajara con un valor contable de 3.547.719.013.—pesetas, que se adquirió mediante contrato privado, provisionada por depreciación por un importe de 64.819.000.—pesetas, está calificada para la edificación de viviendas unifamiliares aisladas en parcelas de 700 a 1.500 metros cuadrados.

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 2.000, la finca de la Sociedad sita en Níjar (Almería) y con un valor neto contable de 410.825 miles de pesetas se encontraba trabada por un embargo preventivo por la Hacienda Pública, así como la finca de San Fernando en Madrid cuyo valor contable es de 70.187.273.—pesetas

La situación actual del mercado inmobiliario pudiera ser indicativa de una incertidumbre sobre los valores de realización de las existencias de la Sociedad; sin embargo, la Dirección de la Sociedad estima que su realización no generará quebrantos significativos respecto a los importes que figuran en el balance de situación adjunto e incluso estima que la realización de 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)	410.825	1.430.880

NOTA 8. Fondos propios.

El movimiento habido en las cuentas de "Fondos propios" durante el ejercicio 2000 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
SALDO INICIAL	3.572.052	283.338	6.025	36.607	-1.991.870	42.177
Ampliación de Capital por						
Compensación de Créditos	0	0	0	0	0	0
Redenominac. de Acciones por Adaptación al Euro	0	0	0	0	0	0
Distribución de resultados del ejercicio anterior	0	2.062	0	0	18.559	
Resultado del ejercicio	0	0	0	0	0	-0
SALDO FINAL	3.572.052	285.400	6.025	36.607	-1.973.311	42.177

a) Capital social.

El capital social contable inscrito en el Registro Mercantil a 31 de diciembre de 2000, 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 de Accionistas, y en cumplimiento del art. 163 de la Ley de sociedades Anónimas, y con el fin de adecuar el patrimonio de la sociedad, a su valor real de cotización, se propone la reducción de Capital con la absorción de las pérdidas acumuladas en ejercicios anteriores.

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 2000 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 2000

NOTA 9. Deudas no comerciales.

A 31 de diciembre de 2000 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 2002	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 2000, de acuerdo con sus vencimientos, es la siguiente:

DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO:

(En Miles de Pesetas)							
	Corto Plazo	Largo Plazo					Total
	2001	2002	2003	2004	2005	Resto	
Préstamos y créditos hipotecarios	34.387	11.560	13.091	14.804	16.787	34.371	90.613
Líneas de crédito	0	0	0	0	0	0	0
Líneas de descuento	87.357	17.053	0	0	0	0	17.053
Deudas por intereses	47.397	0	0	0	0	0	0
	169.141	28.613	13.091	14.804	16.787	34.371	107.666

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.	1.214.224
Otros impuestos	14.837
Previsión Intereses de Demora	512.503
	1.864.068

(En Miles de Pesetas)	
Organismos Seguridad Social	Importe
Importe de Principal	46.655
Previsión de Recarg. y Apremios	7.423
	54.078

Con fecha 7 de octubre de 1.996, la Audiencia Nacional (Sección 6ª de la Sala de lo Contencioso Administrativo), dictó sentencia por la que estimaba el recurso interpuesto por la sociedad contra la resolución del Tribunal Económico Administrativo Central que, confirmando anteriores resoluciones administrativas, denegaba los aplazamientos y fraccionamientos de la deuda tributaria solicitados en periodo voluntario. Dicha Sentencia que condenaba a la Hacienda Pública a conceder dichos aplazamientos y fraccionamientos, fue recurrida por la Administración Tributaria ante el Tribunal Supremo, hallándose el recurso pendiente de resolución a esta fecha.

La confirmación por el Tribunal Supremo de la Sentencia de la Audiencia Nacional implicaría la concesión de los referidos aplazamiento y fraccionamientos y la eliminación de los recargos e intereses moratorios aplicados y que han sido provisionados parcialmente por la sociedad en sus cuentas.

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 con proveedores, contratistas de obra, retenciones de garantías, acreedores por compra de solares y anticipos de clientes por compras de chalets en las promociones en curso.

En la actualidad existen unos compromisos de compra de los terrenos que constituyen los SAUS 1,2,3 y 4 de Villamantilla en Madrid, estos compromisos se encuentran contabilizados tanto en existencias como en acreedores a largo plazo y su importe asciende a la cantidad de 250.164 miles de pesetas.

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 2000 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			42.177
Impuesto sobre sociedades			0
Resultado antes de impuestos			42.177
Base imponible (Resultado fiscal)			42.177
			42.177

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

The bottom of the page contains several handwritten signatures and scribbles. On the left, there is a large, sweeping signature. In the center, there is a circular scribble. To the right of that, there is another signature. On the far right, there is a vertical scribble that looks like a stylized '4' or a similar character. At the bottom right, there is a long, diagonal scribble.

Ejercicio	Miles de Pesetas	Ultimo ejercicio
1.992	370.483	2.002
1.993	960.598	2.003
1.994	451.751	2.004
1.997	1.857.544	2.007
1.998	134.326	2.008

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, una vez aplicados los beneficios de los ejercicios de 1.999 y 2.001

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.

En la actualidad se encuentran pendientes de inspección los cuatro últimos ejercicios si bien el Consejo de Administración entiende que no habrá variaciones sustanciales en los referidos ejercicios.

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

A fecha de cierre del ejercicio 2000, 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

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), y también se mantiene una garantía por préstamo hipotecario sobre el Inmueble sito en Calpe (Alicante) y se encuentra trabada por embargo asimismo la finca de San Fernando en Madrid.

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	27.674
Indemnizaciones	2.507
Cargas Sociales (Seguridad Social a cargo de la Empresa)	6.995
Total	37.176

La plantilla media de empleados en el ejercicio 2000 ha sido de 12 personas.

b) Variación de las provisiones de tráfico.

El desglose del epígrafe "Variación de las provisiones de tráfico" en el ejercicio 2000 es cero puesto que no se han aplicado.

c) Transacciones con otras empresas.

En la actualidad se encuentran en fase de ejecución las obras de Prados del olivar en Villamantilla – Madrid, contratadas por la empresa FIDELCA TELECOM S.L., habiéndose contratado la ejecución de las obras a precios de mercado en la Construcción en la provincia de Madrid. Al 31 de Diciembre de 2000, asciende a la cantidad de 121.026 miles de pesetas.

NOTA 14. Otra Información

En la Junta General Ordinaria de Accionistas, celebrada el 26 de junio de 2000, fue ratificada la nueva composición del Consejo de Administración, habiendo cesado del mismo D. José Joaquín Serrano Alfonso y tomado posesión de sus cargo D. Juan Francisco González Itiguez

En el ejercicio de 2000 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.

Al 31 de Diciembre de 2000 existen los siguientes cuentapartícipes con los importes que se indican:

D. Antonio Olmeda Olmeda	2.000.000.- pesetas
D. Manuel Valenzuela Guerrero	1.000.000.- pesetas
D. Grancisco Beneyto Sempere	1.000.000.- pesetas
D. José Javier Dolado Casín	1.000.000.- pesetas

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 misma.

NOTA 16. Cuadro de financiación.

A continuación se detalla el desglose de los Recursos procedentes de operaciones correspondientes a los ejercicios 1999 y 2000 en el cuadro siguiente:

	(En Miles de Pesetas)	
	Ejercicio 2000	Ejercicio 1999
RESULTADO CONTABLE	42.177	20.622
MÁS:		
Dotación a las amortizaciones	3.019	2.575
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	
RECURSOS OBTENIDOS (APLICADOS) EN LAS OPERACIONES	45.196	23.197

URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A.
CUADRO DE FINANCIACION

	(En Miles de Pesetas)	
	2.000	1.999
APLICACIONES	2.000	1.999
RECURSOS APLICADOS EN LAS OPERACIONES	0	0
ADQUISICIONES DE INMOVILIZADO	4.680	684
CANCEL. O TRASPASO A CORTO DE DEUDA A LARGO:		
Deudas con entidades de crédito	0	19.364
Administraciones públicas	0	0
TOTAL APLICACIONES	4.680	20.048
EXCESO DE ORIGENES SOBRE APLICACIONES	40.516	645.531
(Aumento de capital circulante)		
ORIGENES	2.000	1.999
RECURSOS PROCEDENTES DE LAS OPERACIONES	45.196	23.197
AMPLIACIÓN DE CAPITAL POR comp.. CRÉDITOS	0	394.428
DEUDORES A LARGO PLAZO	0	247.954
ENAJENACIÓN DE INMOVILIZADO:		
Inmovilizaciones materiales	0	0
Inmovilizaciones financieras	0	0
TOTAL ORIGENES	45.196	665.579
EXCESO DE APLICACIONES SOBRE ORIGENES		
(Disminución de capital circulante)		

	(En Miles de Pesetas)	
	Aumentos	Disminuciones
VARIACION DEL CAPITAL CIRCULANTE	2.000	1.999
Existencias	68.248	0
Deudores	55.771	18.138
Acreedores	0	0
Inversiones financieras temporales	0	0
Tesorería	376	484
AUMENTO (DISMINUCIÓN) DEL CAPITAL CIRCULANTE	124.395	83.879
	645.930	162.505
	40.516	645.531

URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A.

Informe de gestión del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2.000

Señores accionistas:

Durante el ejercicio 2.000 la sociedad ha centrado su actividad en la ejecución de la construcción de viviendas unifamiliares en el término municipal de Villamantilla (Madrid), fundamentalmente en el desarrollo de la Urbanización Residencial "Prados del Olivar". Concretamente, durante el ejercicio se ha acometido la ejecución de las obras correspondientes a 16 viviendas unifamiliares, tanto individuales como pareadas. De ellas, dos fueron completadas y entregadas antes del 31 de diciembre de 2.000, mientras que el resto se encuentra en ejecución, todas ellas muy adelantadas, teniendo prevista su finalización en el año 2.001.

Asimismo, en el año 2.001 se ha iniciado la ejecución de otras seis viviendas unifamiliares. La previsión es la de acometer la construcción de otras veintinueve viviendas unifamiliares más, hasta completar la promoción referida.

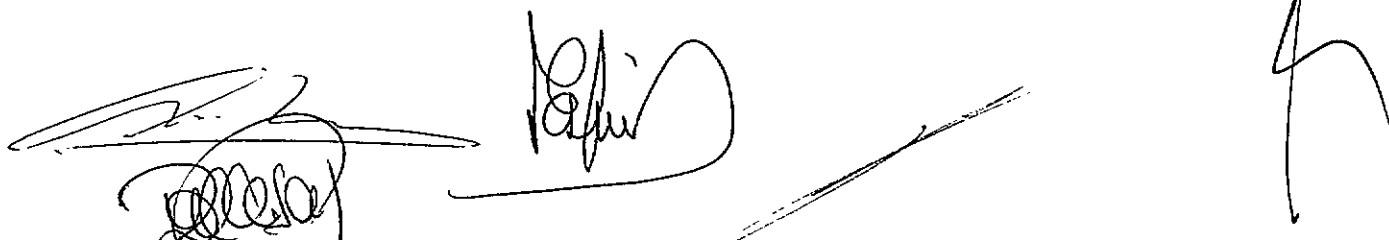
Inicialmente estas obras se iniciaron mediante contratación íntegra de las mismas con una empresa constructora, por el sistema de precio alzado. Sin embargo, a la vista de los graves incumplimientos del constructor y ante la posibilidad de ser más competitivos, se decidió finalmente optar por la ejecución directa de las unidades de obra, subcontratando los oficios complementarios.

Por lo que se refiere a los terrenos de los SAU de Villamantilla, se está pendiente de la aprobación definitiva por parte de la Gerencia de Urbanismo de la Consejería de Urbanismo de la Comunidad de Madrid. En el momento en que dicha aprobación definitiva se produzca, se procederá al inicio de las obras de urbanización.

Todas estas actuaciones han tenido su fiel reflejo en la cifra de negocio de la sociedad en el ejercicio 2.000. Es evidente que, frente a ejercicios anteriores en los que la prioridad fue la reordenación patrimonial y financiera de la sociedad, en el 2.000, sin olvidar estos otros parámetros, los esfuerzos se han centrado en la generación de negocio, con el resultado de un cambio de tendencia, de manera que se abren buenas expectativas en cuanto al mantenimiento de un crecimiento sostenido de la cifra de negocio en ejercicios posteriores.

La intención del Consejo de Administración es centrar su actividad en la faceta constructora, para lo cual se han cursado diversas ofertas a empresas promotoras e inmobiliarias sobre las que esperamos pronta y favorable contestación.

Para ello es necesario, día a día, mejorar el nivel de profesionalidad de la plantilla de trabajadores de la sociedad, lo que, en los tiempos que corren, implica necesariamente incrementar el gasto de personal. En este sentido, el cuadro siguiente muestra la evolución durante los últimos cinco años de algunos parámetros significativos de la sociedad.



	(En miles de pesetas)				
	2000	1999	1998	1997	1996
Gastos de personal	37.176	24.262	24.453	17.699	38.707
Otros gastos de explotación	94.751	41.856	27.878	9.830	40.561
Gastos financieros	599	22.189	96.700	124.857	167.195

Sin embargo, como los señores accionistas conocen, a la finalización del ejercicio de 1.999 y con la aprobación de las cuentas correspondientes al mismo, se detectó la existencia de pérdidas acumuladas en ejercicios anteriores que habían disminuido el patrimonio social por debajo de los dos tercios de la cifra de capital. Esta circunstancia obliga a la entidad, en aplicación de la normativa vigente, a reducir capital en cuantía suficiente para recomponer la situación patrimonial. Durante el ejercicio 2.000, y dentro de los plazos legales, el Consejo de Administración ha esperado la resolución por parte del Tribunal Supremo del recurso planteado por la Administración Tributaria contra la Sentencia de la Audiencia Nacional que la condenaba a conceder los aplazamientos y fraccionamientos de deuda solicitados. En caso de haber obtenido dicha resolución y que la misma hubiera confirmado, como es de esperar, la de la Audiencia Nacional, la sociedad habría obtenido unos beneficios extraordinarios debidos a la retrocesión de todos los intereses moratorios y recargos provisionados contablemente.

Desgraciadamente aún no ha recaído Sentencia en el referido contencioso, por lo que no ha sido posible resolver la situación de este modo. De ahí que en el orden del día de la convocatoria de la Junta General de Accionistas se incluya un apartado en el que se someterá a estudio una propuesta de reducción de capital para recomponer los fondos propios.

En cualquier caso, se han mantenido los esfuerzos negociadores con la Administración Tributaria, a fin de obtener una solución definitiva a la deuda, lo que implicaría el desbloqueo del patrimonio histórico de la sociedad, aportando la posibilidad de obtener fondos para acometer nuevas inversiones. Es probable que la resolución final del problema quede pendiente de la Sentencia del Tribunal Supremo a la que ya nos hemos referido.

La sociedad no ha realizado ningún gasto en investigación y desarrollo durante el ejercicio 2.000.

La plantilla de personal propio durante este ejercicio se ha incrementado con respecto a la de ejercicios anteriores. Fundamentalmente por la decisión de acometer de manera directa parte de las obras de construcción ejecutadas durante el año.

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

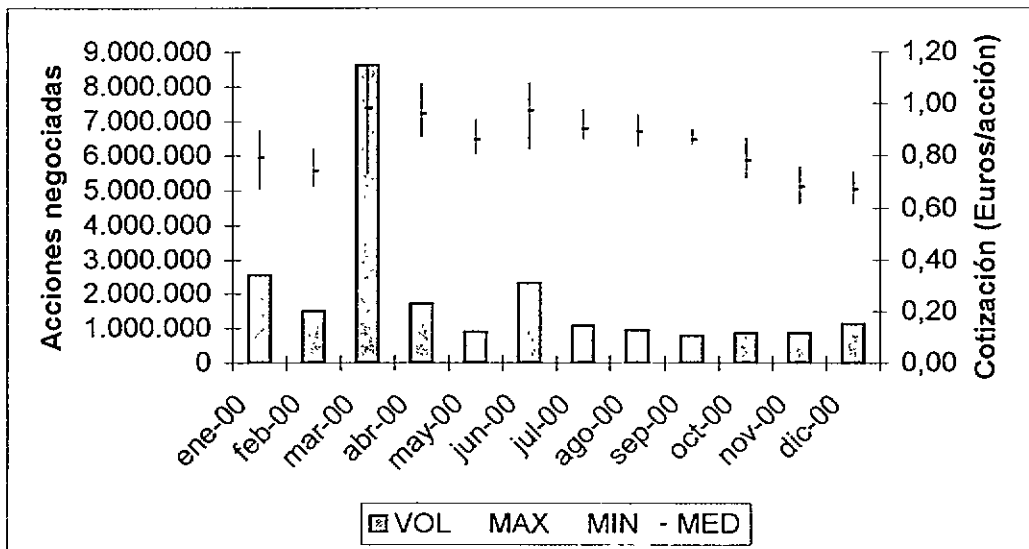
	Nº medio de empleados
Director Dpto. Técnico	1
Titulado medio Dpto. Técnico	1
Director Dpto. Admón.-Financ.	1
Director Dpto. Valores-Acc.	1
Personal Dpto. Comercial	1
Administrativos	3
Auxiliares Administrativos	1
Operarios	6
	15

Acciones propias

Durante el ejercicio económico 2.000 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 que se incluye a continuación se puede observar la evolución mensual de la cotización y del volumen negociado a lo largo del ejercicio 2.000 de las acciones de la Sociedad.



Por otro lado, los datos más significativos sobre la cotización de las acciones de URBAS en el Mercado Bursátil durante el ejercicio 2.000, son los siguientes:

Volumen cotizado total	20.265.466
Volumen cotizado medio	93.061
Cotización máxima	1,15
Cotización mínima	0,61
Días cotizados	250 días

Handwritten signatures and marks at the bottom of the page, including a large stylized signature on the left and a vertical mark on the right.