

C N M V

Registro de Auditorías

Emisores

Nº 7442

URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A.

**INFORME DE AUDITORIA
CUENTAS ANUALES AL
31 DE DICIEMBRE DE 2001
INFORME DE GESTION**

Informe de auditoría de cuentas anuales

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

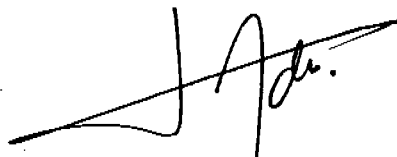
1. Hemos auditado las cuentas anuales de **Urbanizaciones y Transportes, S.A.** que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2001, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado. Excepto por la salvedad mencionada en el párrafo 3.a), 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 2001, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2001. Con fecha 6 de junio de 2001, emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2000 en el que expresamos una opinión con salvedades.
3. a) La Sociedad mantiene registradas al 31 de diciembre de 2001 deudas con la Agencia Tributaria que ascienden a 1.865.948 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 297.933 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. 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.
5. 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.
6. La totalidad de las ventas del ejercicio 2001 se han realizado con empresas vinculadas a precios establecidos entre las partes, tal y como se indica en el punto 13 de la memoria.
7. En nuestra opinión, excepto por los efectos de aquellos ajustes que podrían haberse considerado necesarios si hubiésemos podido verificar la limitación al alcance comentada en el párrafo 3.a), 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), 4 y 5, las cuentas anuales del ejercicio 2001 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 2001 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 2001, 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 2001. 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.

PKF - Audiec, S.A.



Félix Pedrosa

Madrid, 28 de mayo de 2002

URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2001, junto con el informe de gestión

**URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A.
BALANCES DE SITUACION AL 31-12-2001 Y 2000**

(En Miles de Pesetas)

	31-12-2001	31-12-2000	PASIVO	31-12-2001	31-12-2000
ACTIVO					
Inmovilizado:			Fondos Propios: (Nota 8)		
Inmovilizaciones materiales (Nota 5)	7.262	10.871	Capital Suscrito	1.946.310	3.572.052
Inmovilizaciones financieras (Nota 6)	49.877	49.877	Reservas	22.639	328.032
Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo:			Resultados de ejercicios anteriores	-481.124	-1.973.311
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	418	36.416	Pérdidas y Ganancias	1.487.826	42.177
	57.557	97.164		1.968.950	1.968.950
Activo Circulante:			Provisiones para riesgos y gastos	58.333	58.533
Existencias (Nota 7)	4.032.537	4.607.312	Acreeedores a Largo Plazo:		
Deudores a corto plazo:			Deudas con entidades de crédito (Nota 9)	112.735	107.665
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	291.215	277.905	Deudas con empresas del grupo	66.184	257.101
Administraciones Públicas	94.332	87.905	Otros acreedores	9.147	9.147
Provisiones	-142.362	-97.362		188.066	364.766
Inversiones financieras temporales (N. 6)	100	666	Acreeedores a Corto Plazo:		
Tesorería	9	666	Deudas con entidades de crédito (Nota 9)	16.609	169.141
	4.275.833	4.876.426	Deudas con empresas del grupo	643.044	66.184
			Acreeedores comerciales (Nota 10)	1.938.927	425.831
			Otras deudas no comerciales:		
			Administraciones Públicas	385	1.918.146
			Remuneraciones pendientes de pago	1.016	1.016
			Otras deudas	2.598.965	1.023
				2.581.341	2.581.341
TOTAL ACTIVO	4.333.398	4.973.598	TOTAL PASIVO	4.333.398	4.973.598

Las Notas 1 al 16 adjuntas forman parte integrante del Balance de Situación al 31 de diciembre de 2001.



**URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A.
BALANCES DE SITUACION AL 31-12-2001 Y 2000**

	31-12-2001	31-12-2000	31-12-2001	31-12-2000
ACTIVO			PASIVO	
Inmovilizado:			Fondos Propios: (Nota 8)	
Inmovilizaciones materiales (Nota 5)	43.650	65.336	Capital Suscrito	11.697.561
Inmovilizaciones financieras (Nota 6)	299.765	299.765	Reservas	136.068
Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo:			Resultados de ejercicios anteriores	-11.859.838
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	2.514	218.867	Pérdidas y Ganancias	-2.891.612
				253.489
	345.930	583.969		11.833.628
Activo Circulante:			Provisiones para riesgos y gastos	351.790
Existencias (Nota 7)	24.236.036	27.690.501		
Deudores a corto plazo:			Acreeedores a Largo Plazo:	
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	1.750.234	1.670.245	Deudas con entidades de crédito (Nota 9)	677.553
Administraciones Públicas	566.952	528.321	Deudas con empresas del grupo	397.777
Provisiones	-855.610	-585.155	Otros acreedores	54.971
Inversiones financieras temporales (N. 6)	601			1.130.301
Tesorería	58	4001		2.192.287
	25.698.271	29.307.913	Acreeedores a Corto Plazo:	
			Deudas con entidades de crédito (Nota 9)	99.824
			Deudas con empresas del grupo	397.777
			Acreeedores comerciales (Nota 10)	3.864.772
			Otras deudas no comerciales:	
			Administraciones Públicas	11.653.184
			Remuneraciones pendientes de pago	2.313
			Otras deudas	6.104
				6.151
				15.620.093
				15.514.176
TOTAL ACTIVO	26.044.201	29.891.882	TOTAL PASIVO	26.044.201
				29.891.882

Las Notas 1 al 16 adjuntas forman parte integrante del Balance de Situación al 31 de diciembre de 2.001.

URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A.
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

Correspondientes a los ejercicios terminados el 31-12-2001 y 2000

		(En Miles de Pesetas)			
DEBE	2.001	2000	HABER	2.001	2000
Gastos:			Ingresos:		
Reducción existencias en curso	83.308		Importe neto de la cifra de negocios	73.575	121.026
Coste de ventas	119.064		Variación de existencias en curso		56.465
Gastos de personal (Nota 12)	56.706				
Dotaciones para amortizaciones inmovilizado	4.074				
Variación de las provisiones de tráfico	45.000				
Otros gastos de explotación:					
Servicios exteriores	36.363				
Tributos	8				
Beneficios de explotación		42.381	Pérdidas de explotación		270.949
Gastos financieros y asimilados	24.810		Otros intereses e ingresos asimilados		
Beneficios de actividades ordinarias		41.783	Resultados financieros negativos	24.810	599
Pérdidas procedentes del inmovilizado	264		Pérdidas de las actividades ordinarias	295.759	
Gastos extraordinarios	9.543		Beneficios en enajenación de inmovilizado		
Gastos y pérdidas ejercicios anteriores	176.291		Ingresos y beneficios de otros ejercicios		
Resultados Extraordinarios Positivos		395	Ingresos extraordinarios	733	395
Beneficios antes de impuestos			Resultados extraordinarios negativos	185.364	
RESULTADO DEL EJERCICIO (BENEFICIOS)		42.177	Pérdidas antes de impuestos	481.124	
RESULTADO DEL EJERCICIO (PERDIDAS)		42.177	RESULTADO DEL EJERCICIO (PERDIDAS)	481.124	

Las Notas 1 al 16 adjuntas forman parte integrante de la cuentas de Pérdidas y Ganancias al 31 de diciembre de 2.001.



URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A.
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

Correspondientes a los ejercicios terminados el 31-12-2001 y 2000

	2.001	2000	HABER	2.001	2000
DEBE					
Gastos:			Ingresos:		
Reducción de existencias en curso	500.689		Importe neto de la cifra de negocios	442.195	727.380
Coste de ventas	715.592	369.035	Variación de existencias en curso		339.359
Gastos de personal (Nota 12)	340.812	223.435			
Dotaciones para amortizaciones inmovilizado	24.483	18.149			
Variación de las provisiones de tráfico	270.455				
Otros gastos de explotación:					
Servicios exteriores	218.549	200.429			
Tributos	49	975			
Beneficios de explotación		254.716	Pérdidas de explotación	1.628.436	
Gastos financieros y asimilados	149.113		Otros intereses e ingresos asimilados		
Beneficios de actividades ordinarias		251.117	Resultados financieros negativos	149.113	3.599
Pérdidas procedentes del inmovilizado	1.586		Pérdidas de las actividades ordinarias	1.777.549	
Gastos extraordinarios	57.355		Beneficios en enajenación de inmovilizado		
Gastos y pérdidas de ejercicios anteriores	1.059.528		Ingresos y beneficios de otros ejercicios		
Resultados Extraordinarios Positivos		2.372	Ingresos extraordinarios	4.406	2.372
Beneficios antes de impuestos		253.489	Resultados extraordinarios negativos	1.114.063	
Beneficios antes de impuestos		253.489	Pérdidas antes de impuestos	2.891.612	
RESULTADO DEL EJERCICIO (BENEFICIOS)			RESULTADO DEL EJERCICIO (PERDIDAS)	2.891.612	

Las Notas 1 al 16 adjuntas forman parte integrante de la cuentas de Pérdidas y Ganancias al 31 de diciembre de 2.001.

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2001
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.

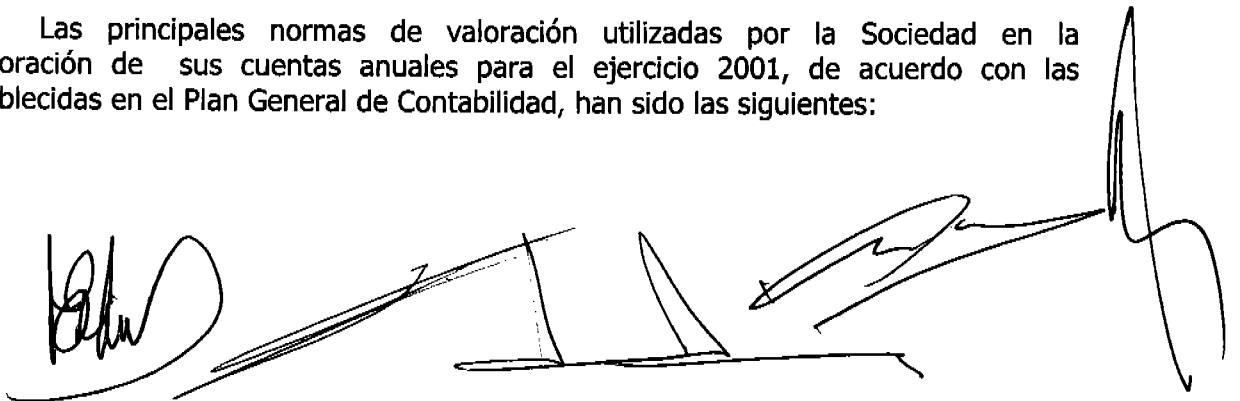
A pesar del nivel de déficit financiero y económico que presentan las cuentas anuales en base al principio de empresa en funcionamiento, la estrategia diseñada por los administradores esta dirigida a afrontar con optimismo el futuro de la Sociedad en base a los proyectos actualmente en estudio.

NOTA 3. Distribución de resultados.

La propuesta de distribución de resultados, formulada por los Administradores de la Sociedad, para ser sometida a su aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas es la de aplicar a "Resultados negativos de ejercicios anteriores" la pérdida del ejercicio.

NOTA 4. Normas de valoración.

Las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales para el ejercicio 2001, de acuerdo con las establecidas en el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:



a)

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 2001 por el concepto de amortización del inmovilizado material asciende a 4.074 miles de pesetas.

b)

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) [REDACTED]

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) [REDACTED]

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) [REDACTED]

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, entendiendo 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) [REDACTED]

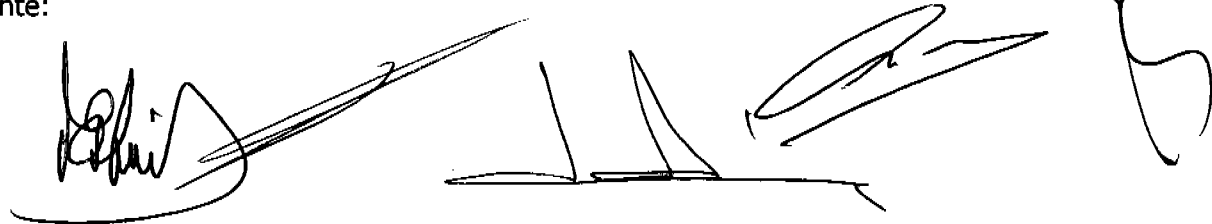
Los ingresos y gastos se imputan en función de la corriente real de bienes y servicios que representan y con independencia del momento en que se produce la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

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:



Las empresas del Grupo y la información relacionada con las mismas al 31 de diciembre de 2.001 son las siguientes:

Nombre, Dirección y Actividad	Fracción de capital que se posee directamente	Capital	Resto Neto Patr.	Rdos. del ejercicio	(En Miles de Pesetas)	
					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
					242.738	-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 2.001.

Las empresas asociadas y la información relacionada con las mismas al 31 de diciembre de 2.001 es la siguiente:

Nombre, Dirección y Actividad	Fracción de capital que se posee directamente	Capital	Resto Neto Patr.	Rdos. del ejercicio	(En Miles de Pesetas)	
					Valor según libros de la participación	
					Coste	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 2.001.

NOTA 7. Existencias.

La composición de las existencias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2.001 es la siguiente:

(En Miles de Pesetas)	
Promociones inmobiliarias	132.456
Terrenos y solares	3.964.900
Provisión por depreciación	-64.819
	4.032.537

Durante el ejercicio se ha procedido a regularizar las existencias de Terrenos y Solares cuya realización se ha producido durante el ejercicio. La cancelación de las opciones de compra de las parcelas que inicialmente la empresa pretendía desarrollar en los S.A.U. de Villamantilla (Madrid), así como la terminación de las obras procedentes de contratos firmados en el ejercicio anterior han incidido negativamente en la composición final de la cifra de existencias de la empresa.

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.

A 31 de diciembre de 2.001, la finca de la Sociedad sita en Níjar (Almería) y on 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 (Níjar-Almería)	410.825	1.430.880

NOTA 8. Fondos propios.

El movimiento habido en las cuentas de "Fondos propios" durante el ejercicio 2001 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	285.400	6.025	36.607	-1.973.311	42.177
Disminución de Capital por Compensación de Pérdidas	-1.625.742	-273.003		-36.607	-1.935.352	
Distribución de resultados del ejercicio anterior		4.217			37.959	-42.177
Resultado del ejercicio						-481.124
SALDO FINAL	1.946.310	16.614	6.025	0	0	-481.124

a)

En la Junta General Ordinaria de 29 de Junio de 2001, a propuesta del Consejo de Administración de la Sociedad, se aprobó el punto tercero del Orden del día, y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 163 de la Ley de Sociedades Anónimas, que establecía:

"Aplicación de reservas a compensar pérdidas de ejercicios anteriores. Reducción de capital, por disminución del valor nominal de las acciones, para compensar pérdidas habidas en anteriores ejercicios y recomponer el patrimonio social, disminuido por esa causa. Modificación del artículo 5º de los Estatutos Sociales".

El capital social contable inscrito en el Registro Mercantil a 31 de diciembre de 2000 era de 3.572.051.878 pesetas (21.468.464,16 euros), y estaba representado por 13.761.836 acciones al portador de 259,56216 pesetas de valor nominal cada una, esto era, 1,59 euros, totalmente suscritas y desembolsadas. En aplicación a lo dispuesto por la Junta General, se ha procedido a reducir el capital social de la empresa en 1.625.741.560 pesetas, a los efectos de que a 31 de Diciembre de 2001, el Capital Social de la Sociedad,

contabilizado en el ejercicio e inscrito en el Registro Mercantil en Abril de 2002 sea de 1.946.310.318 pesetas (11.697.560,60 euros) y esté representado por 13.761.836 acciones al portador de 0,85 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. La totalidad de esas acciones están admitidas a cotización oficial en el Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo), con el anagrama UBS.

b)

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 aplicación a lo dispuesto en la Junta General de 29 de Junio de 2001, en cuanto a la aprobación del punto tercero mencionado con anterioridad, se ha procedido durante el ejercicio a aplicar la Reserva Legal por importe 273.003.009 pesetas (una vez distribuido el resultado del ejercicio anterior), por lo que el saldo final de esta partida contable a 31 de Diciembre de 2001 es de 16.614.303 pesetas, esto es, 99.853.97 euros.

Asimismo, en aplicación de lo anterior, se han aplicado en su totalidad las Reservas Voluntarias por importe 36.607.088 pesetas (220.013,03 euros) para la compensación de las pérdidas procedentes de los ejercicios anteriores.

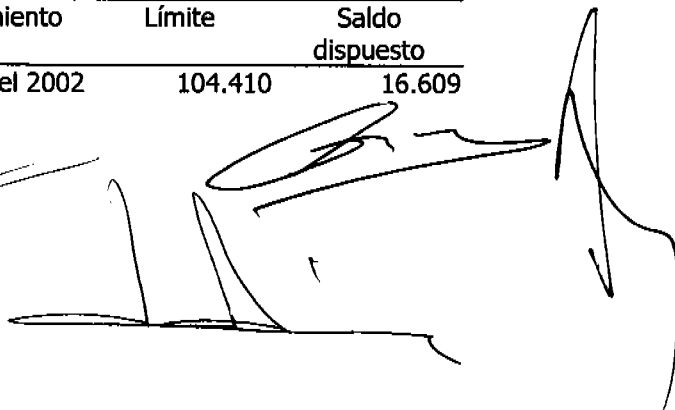
c)

La Sociedad no dispone de ningún saldo de acciones propias a 31 de diciembre de 2001.

NOTA 9. Deudas no comerciales.

A 31 de diciembre de 2001 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	16.609



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 2001, de acuerdo con sus vencimientos, es la siguiente:

DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO:

	(En Miles de Pesetas)	
	Corto Plazo	Largo Plazo
	2002	Posterior
Préstamos y créditos hipotecarios		112.735
Líneas de descuento	16.609	
	16.609	112.735

Durante el ejercicio, la empresa ha procedido a sanear de sus Balances las deudas con entidades de crédito que, representando una obligación de pago contable, no constituían por obligaciones financieras al haber sido compensadas con enajenaciones de activo.

En el ejercicio 2001 se ha liquidado la deuda histórica que la empresa mantenía con la Banca Garriga Nogués (actual Banesto), así como las deudas que a corto plazo tenía con la Caja de Ahorros del Mediterráneo.

DEUDAS CON ORGANISMOS OFICIALES:

(En Miles de Pesetas)	
A.E.A.T.	Importe
Imp. Sociedades	122.504
I.R.P.F./I.V.A./I.R.C.	1.216.104
Otros impuestos	14.837
Previsión Intereses de Demora	512.503
	1.865.948

(En Miles de Pesetas)	
Organismos Seguridad Social	Importe
Importe de Principal	59.716
Previsión de Recarg. y Apremios	13.263
	72.979

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 aplazamientos 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 viviendas en las promociones en curso.


Los compromisos de compra de los terrenos que constituyen los SAUS 1,2,3 y 4 de Villamantilla en Madrid, que se encontraban contabilizados tanto en existencias como en acreedores a largo plazo en la Memoria del ejercicio 2000, y cuyo importe ascendía a la cantidad de 250.164 miles de pesetas, no aparecen en el Balance del presente ejercicio por haber estimado la sociedad que el desarrollo de la operación no iba a suponer rentabilidad para la empresa y por tanto, para el accionista y es por ello que se ha desestimado la adquisición definitiva de las parcelas dando de baja contablemente la operación en lo que supone a partidas de Activo y Pasivo.

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 2001 ha sido negativo, por lo que no procede su estimación en cuanto al Impuesto sobre Sociedades se refiere.

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	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 2.000 de 20.622 y 42.178 Miles de Pesetas respectivamente

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 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 2001, 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 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) [REDACTED]

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	36.590
Indemnizaciones	2.609
Cargas Sociales (Seguridad Social a cargo de la Empresa)	17.507
Total	56.706

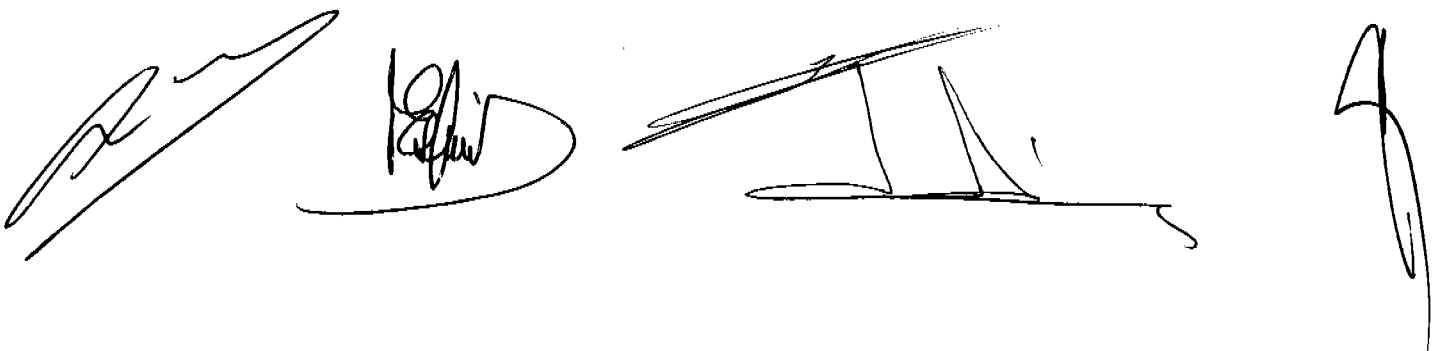
Durante el ejercicio se ha procedido a regularizar contablemente las deudas que la empresa mantiene con la Seguridad Social. Ello ha incidido directamente en el importe definitivo de esta partida. La empresa ha imputado en libros la totalidad de la deuda solicitada por la Administración, aun cuando no comparte los criterios utilizados para su cálculo. La plantilla media de empleados en el ejercicio 2001 ha sido de 9 personas.

b) [REDACTED]

Durante el ejercicio se ha provisionado el posible impago por parte de E.U.C. Residencial Sotolargo, de las cantidades adeudadas a URBAS por la venta de las acciones que la entidad mantenía en el Club Deportivo Sotolargo, S.A. El importe de la operación es de 45.000.000 pesetas. o 270.455,45 euros. Se está renegociando el pago aplazado de los importes pendientes pero en aplicación del criterio de prudencia se ha decidido su provisión por el importe total. En el próximo ejercicio se aplicará en función de lo definitivamente acordado.

c) [REDACTED]

A fecha 31 de Diciembre de 2001 se encuentran pendientes de finalización 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 cierre del ejercicio, la cantidad pendiente de cobro por producción ejecutada asciende a 119.265 miles de pesetas.



NOTA 14. Otra Información

En el ejercicio de 2001 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 2001 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. Francisco Beneyto Sempere	1.000.000.- pesetas
D. José Javier Dolado Casín	1.000.000.- pesetas

NOTA 15. Acontecimientos posteriores al Cierre

Con fecha 8 de Febrero de 2002 ha causado Baja en el Consejo de Administración de la Sociedad D. Rafael Casas Arribas. Para cubrir la vacante, y por unanimidad, el Consejo a nombrado nuevo Consejero de la empresa, bajo la modalidad de cooptación, a D. Fernando Pérez-Mínguez de Diego.

Con fecha 10 de Abril de 2002 se han liquidado definitivamente los contratos firmados con FIDELCA TELECOM, S.L., empresa propiedad de las obras que URBAS estaba desarrollando en Villamantilla. La liquidación de estas obras no supone de manera alguna la finalización de las relaciones entre ambas empresas. De hecho, en la actualidad se está negociando con ésta y con otras empresas la continuación de las actividades de construcción, así como las de promoción de edificación residencial.

NOTA 16. Cuadro de financiación.

A continuación se detalla el desglose de los Recursos procedentes de operaciones correspondientes a los ejercicios 2001 y 2000 en el cuadro siguiente:

	(En Miles de Pesetas)	
	Ejercicio 2001	Ejercicio 2000
RESULTADO CONTABLE	-481.124	42.177
MÁS:		
Dotación a las amortizaciones	4.073	3.019
Pérdidas procedentes de la enajenación de inmovilizado material y financiero	264	0
Dotación a la provisión de riesgos y gastos		0
Dotación a otras provisiones		0
RECURSOS OBTENIDOS (APLICADOS) EN LAS OPERACIONES	-476.787	45.196

URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A.
CUADRO DE FINANCIACION

	(En Miles de Pesetas)	
	2001	2000
APLICACIONES	2001	2000
RECURSOS APLICADOS EN LAS OPERACIONES	476.787	
		45.196
RECURSOS PROCEDENTES DE LAS OPERACIONES		
DEUDORES A LARGO PLAZO	71.254	
ADQUISICIONES DE INMOVILIZADO		
729	4.680	
ENAJENACIÓN DE INMOVILIZADO:		
Inmovilizaciones materiales		
Inmovilizaciones financieras		
Operaciones tráfico a L.P.	35.999	
CANCEL. O TRASPASO A CORTO DE DEUDA A LARGO:		
Cancelación deudas a L.P.	247.954	
Administraciones públicas		
Otras deudas		
TOTAL APLICACIONES	725.470	4.680
TOTAL ORIGENES	107.253	45.196
EXCESO DE ORIGENES SOBRE APLICACIONES	40.516	618.217
(Aumento de capital circulante)	(Disminución de capital circulante)	

	(En Miles de Pesetas)	
	Aumentos	Disminuciones
	2001	2000
VARIACION DEL CAPITAL CIRCULANTE	2001	2000
Existencias	68.248	574.774
Deudores	55.771	25.263
Acreedores		17.624
Inversiones financieras temporales	100	83.879
Tesorería	376	656
AUMENTO (DISMINUCIÓN) DEL CAPITAL CIRCULANTE	100	618.317
	40.516	618.217

URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A.

Informe de gestión del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2.001

Señores accionistas:

Durante el ejercicio 2.001 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 continuado la ejecución de las obras correspondientes a 20 viviendas unifamiliares, tanto individuales como pareadas. La ejecución de la obra contratada ha disminuido en el segundo semestre del ejercicio debido sobre todo a retrasos en el suministro de materiales por parte de las subcontratas principales y a diferencias con los clientes finales en la elaboración de los proyectos de ejecución. Ello ha motivado que en el primer trimestre del ejercicio 2002 se haya negociado con la propiedad la liquidación de las obras y la propuesta por parte de ésta de nuevos proyectos.

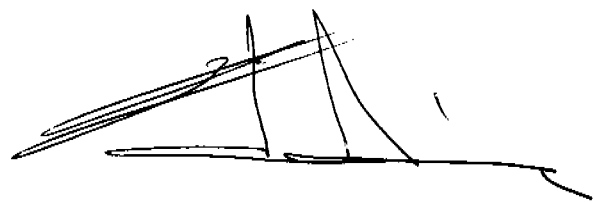
Por lo que se refiere a los terrenos de los SAU de Villamantilla, se ha estado pendiente durante gran parte del ejercicio de la aprobación definitiva por parte de la Gerencia de Urbanismo de la Consejería de Urbanismo de la Comunidad de Madrid. Finalmente, ante estos retrasos y dificultades de negociación con los propietarios se ha decidido no acometer las obras proyectadas ante la poca rentabilidad que para la empresa y para el accionista supondría llevar a cabo su ejecución.

Estas actuaciones han tenido su fiel reflejo en la cifra de negocio de la sociedad en el ejercicio 2.001. La sociedad ha proseguido la reordenación patrimonial iniciada en ejercicios anteriores adecuando el balance y la cuenta de resultados, aun cuando éstos fueran peores de lo esperado al comenzar el año, para comenzar las actividades de construcción y promoción en el ejercicio 2002, esperando generar negocio en el corto plazo.

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)

	2001	2000	1999	1998	1997
Gastos de personal	56.706	37.176	24.262	24.453	17.699
Otros gastos de explotación	155.427	94.751	41.856	27.878	9.830
Gastos financieros	24.810	599	22.189	96.700	124.857



Durante el ejercicio 2.001, 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.

Considerando que durante el ejercicio 2002 el Tribunal Supremo dictará sentencia definitiva sobre el asunto antes indicado, lo que significaría el fin del bloqueo padecido por la compañía durante los últimos años, la sociedad inició a partir de los últimos meses del ejercicio 2001 varias gestiones dirigidas a preparar su potenciación dentro de su actividad promotora, bien sobre la base de sus bienes históricos, o bien mediante la adquisición de otros inmuebles.

Para ello contará con los ingresos que produzcan los bienes propios una vez desbloqueados, así como los que generen las propuestas que se plantean en el Orden del Día de esta Junta General de Accionistas, tanto por la vía de la emisión de deuda fija convertible como por la vía de la ampliación del Capital Social.

La sociedad no ha realizado ningún gasto en investigación y desarrollo durante el ejercicio 2.001.

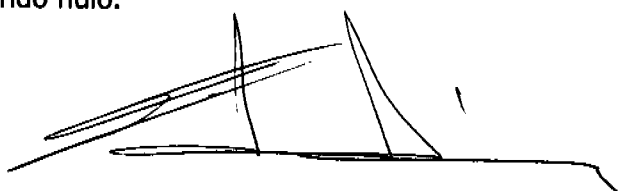
La plantilla de personal propio durante este ejercicio se ha incrementado con respecto a la de ejercicios anteriores. Fundamentalmente por la decisión de acometer de manera directa parte de las obras de construcción ejecutadas durante el año.

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.- Financiero	1
Director Dpto. Valores-Acciones.	1
Personal Dpto. Comercial	1
Administrativos	1
Operarios	3
	9

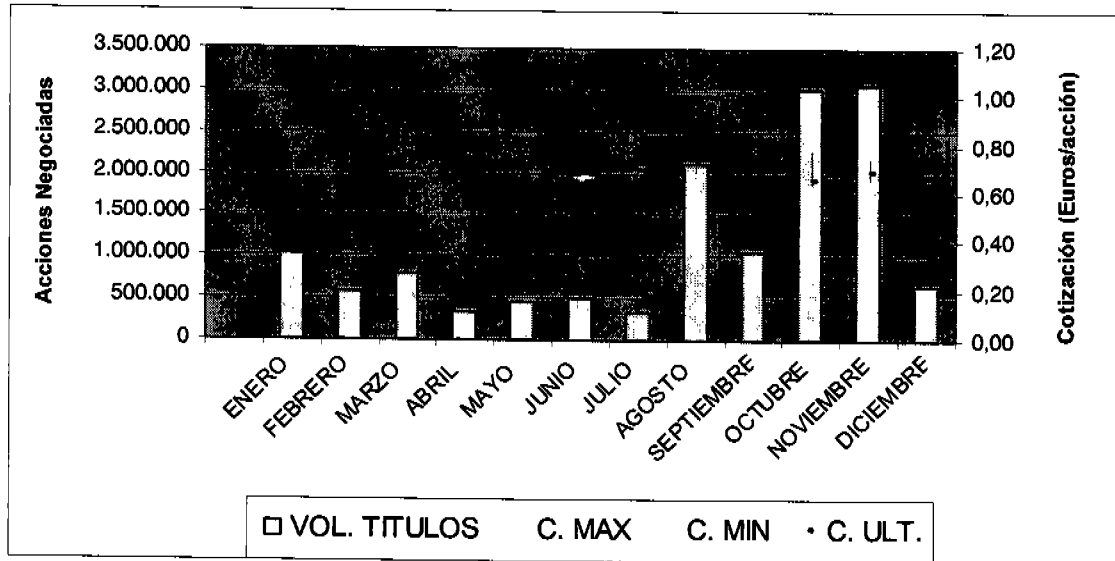
Acciones propias

Durante el ejercicio económico 2001, 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 2.001 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 2.0001 son los siguientes:

Volumen cotizado total	13.922.627
Volumen cotizado medio	55.914
Cotización máxima	0,98
Cotización mínima	0,60
Días cotizados	249 días