



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

**INFORME DE AUDITORIA  
CUENTAS ANUALES AL  
31 DE DICIEMBRE DE 2002  
INFORME DE GESTION**



## Informe de auditoría de cuentas anuales

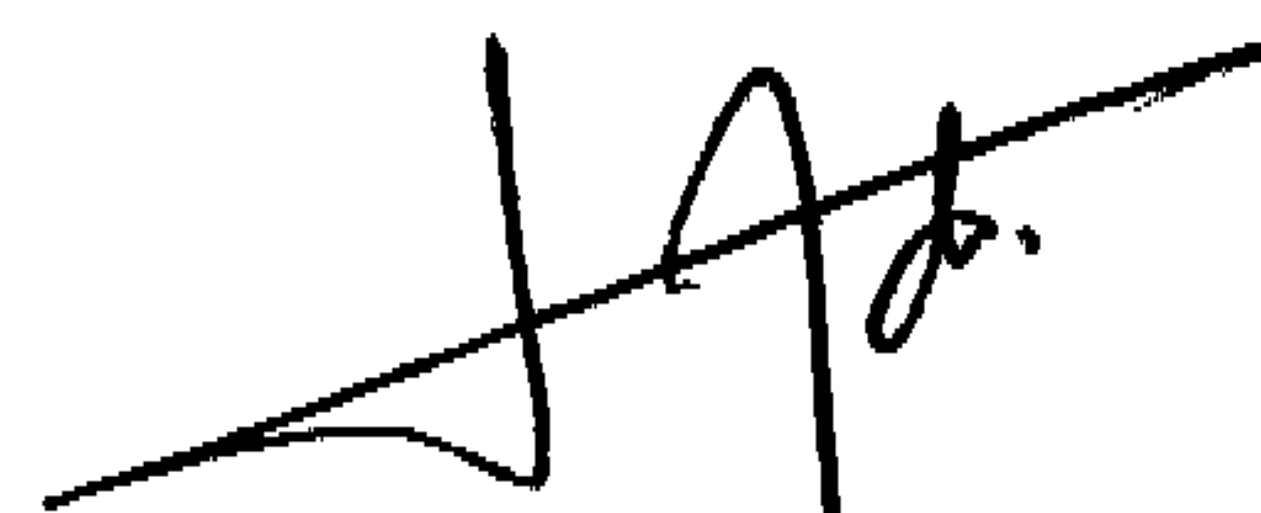
### A los accionistas de Urbanizaciones y Transportes, S.A.

1. Hemos auditado las cuentas anuales de **Urbanizaciones y Transportes, S.A.** que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2002, 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.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 2002, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2002. Con fecha 28 de mayo de 2002, emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2001 en el que expresamos una opinión con salvedades.
3. No hemos obtenido respuesta a la circularización de la totalidad de las entidades de crédito por lo que no hemos podido confirmar las operaciones crediticias realizadas ni los depósitos constituidos por la Sociedad hasta el 31 de diciembre de 2002.
4. Según se indica en la nota 6 de la memoria adjunta, la Sociedad mantiene participaciones significativas en empresas del grupo, valoradas en 1.458.835 euros, sobre las que mantiene provisiones por un valor de 1.159.074 euros, calculadas de acuerdo con la evolución de los fondos propios de las últimas cuentas aprobadas. Las cuentas anuales del ejercicio 2001 de las sociedades participadas no están sometidas a auditoría al no estar obligadas a ello, por lo que no disponemos de información suficiente que nos permita evaluar la razonabilidad de la valoración de estas participaciones al 31 de diciembre de 2002.

5. a) La Sociedad mantiene registradas al 31 de diciembre de 2002 deudas con la Agencia Tributaria que ascienden a 11.557 miles de euros (nota 9 de la memoria), de las cuales, 3.426 miles de euros corresponden a los intereses de demora. La Agencia Tributaria Estatal nos confirma un saldo al 31 de diciembre de 2001 en el que se omiten los intereses de demora y por contra se incluyen unos recargos de apremio por un importe de 1.791 miles de euros desestimados por sentencia del Tribunal Supremo (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, el Tribunal Supremo desestimó los recargos de apremio notificados por la Agencia Tributaria Estatal (ver punto 3.a). La Sociedad está en negociaciones con la Agencia Tributaria Estatal para cuantificar la deuda tributaria exacta, que a la fecha de emisión del presente informe aún no ha sido acordada.
6. La Sociedad mantiene en existencias el conjunto de las parcelas integradas en la *Urbanización Residencial Sotolargo* valorada en 20.933 miles de euros, 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.
7. 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.
8. La totalidad de las ventas del ejercicio 2002 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, 4 y 5.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 5.b), 6 y 7, las cuentas anuales del ejercicio 2002 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 2002 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 2002, 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 2002. 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, 24 de abril de 2003

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

***Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2.002, junto con el informe de gestión***



**URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A.**  
**BALANCES DE SITUACION AL 31-12-2.002 Y AL 31-12-2.001**

(En Euros)

ACTIVO	31-12-2002	31-12-2001	PASIVO	31-12-2002	31-12-2001
<b>Inmovilizado:</b>			<b>Fondos Propios: (Nota 8)</b>		
Inmovilizaciones materiales (Nota 5).....	19.777	43.650	Capital Suscrito.....	8.807.575	11.697.561
Inmovilizaciones financieras (Nota 6).....	299.765	299.765	Reservas.....	134.442	136.068
Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo:		0	Resultados de ejercicios anteriores.....		
Clientes por ventas y prestaciones de servicios.....	2.514	2.514	Pérdidas y Ganancias.....	-253.761	-2.891.612
	<b>322.056</b>	<b>345.930</b>		<b>8.688.256</b>	<b>8.942.017</b>
<b>Activo Circulante:</b>			<b>Provisiones para riesgos y gastos.....</b>	<b>351.790</b>	<b>351.790</b>
Existencias (Nota 7).....	23.829.611	24.236.036	<b>Acreedores a Largo Plazo:</b>		
Deudores a corto plazo:.....			Deudas con entidades de crédito (Nota 9).....	677.553	677.553
Clientes por ventas y prestaciones de servicios.....	1.031.014	1.750.234	Deudas con empresas del grupo.....	397.777	397.777
Administraciones Públicas.....	523.837	566.952	Otros acreedores.....	54.971	54.971
Provisiones.....	-855.610	-855.610		<b>1.130.301</b>	<b>1.130.301</b>
Inversiones financieras temporales (N. 6).....	601	601	<b>Acreedores a Corto Plazo:</b>		
Tesorería.....	38	58	Deudas con entidades de crédito (Nota 9).....	99.824	99.824
	<b>24.529.491</b>	<b>25.698.271</b>	Deudas con empresas del grupo	2.571.678	3.864.772
			Acreedores comerciales (Nota 10).....		
			Otras deudas no comerciales:		
			Administraciones Públicas.....	12.009.415	11.653.184
			Remuneraciones pendientes de pago.....	283	2.313
			Otras deudas	<b>14.681.200</b>	<b>15.620.093</b>
<b>TOTAL ACTIVO.....</b>	<b>24.851.547</b>	<b>26.044.201</b>	<b>TOTAL PASIVO.....</b>	<b>24.851.547</b>	<b>26.044.201</b>

Las Notas 1 al 16 adjuntas forman parte integrante del Balance de Situación al 31 de diciembre de 2.002.



**URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A.**  
**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS**  
**Correspondientes a los ejercicios terminados el 31-12-2.002 y el 31-12-2.001**

(En Euros)

DEBE	2.002	2001	HABER	2.002	2001
<b>Gastos:</b>			<b>Ingresos:</b>		
Reducción de existencias en curso.....	181.429	500.689	Importe neto de la cifra de negocios.....	42.719	442.195
Coste de ventas.....	103.205	715.592	Prestación de servicios.....	37.933	
Gastos de personal (Nota 13).....	62.655	340.812	Variación de existencias en curso		
Dotaciones para amortizaciones inmovilizado.....	23.872	24.483			
Variación de las provisiones de tráfico.....	-	270.455			
Otros gastos de explotación:					
Servicios exteriores.....	128.588	218.549			
Tributos.....	10.931	49			
<b>Beneficios de explotación</b>			<b>Pérdidas de explotación.....</b>	<b>430.028</b>	<b>1.628.436</b>
Gastos financieros y asimilados.....	449.737	149.113	Otros intereses e ingresos asimilados		
			<b>Resultados financieros negativos.....</b>	<b>449.737</b>	<b>149.114</b>
			<b>Pérdidas de las actividades ordinarias.....</b>	<b>879.765</b>	<b>1.777.549</b>
<b>Beneficios de actividades ordinarias</b>					
Pérdidas procedentes del inmovilizado.....		1.586	Beneficios en enajenación de inmovilizado		
Gastos extraordinarios.....	4.119	57.355	Ingresos y beneficios de otros ejercicios	720.695	4.406
Gastos y pérdidas de ejercicios anteriores.....	129.477	1.059.528	Ingresos extraordinarios.....	38.905	
			<b>Resultados extraordinarios negativos.....</b>		<b>1.114.063</b>
<b>Resultados Extraordinarios Positivos</b>	<b>626.004</b>		<b>Pérdidas antes de impuestos.....</b>	<b>253.761</b>	<b>2.891.612</b>
<b>Beneficios antes de impuestos</b>					
			<b>RESULTADO DEL EJERCICIO (BENEFICIOS)</b>	<b>253.761</b>	<b>2.891.612</b>
			<b>RESULTADO DEL EJERCICIO (PERDIDAS)</b>		

Las Notas 1 al 16 adjuntas forman parte integrante de la cuentas de Pérdidas y Ganancias al 31 de diciembre de 2.002.

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO  
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2.002  
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**

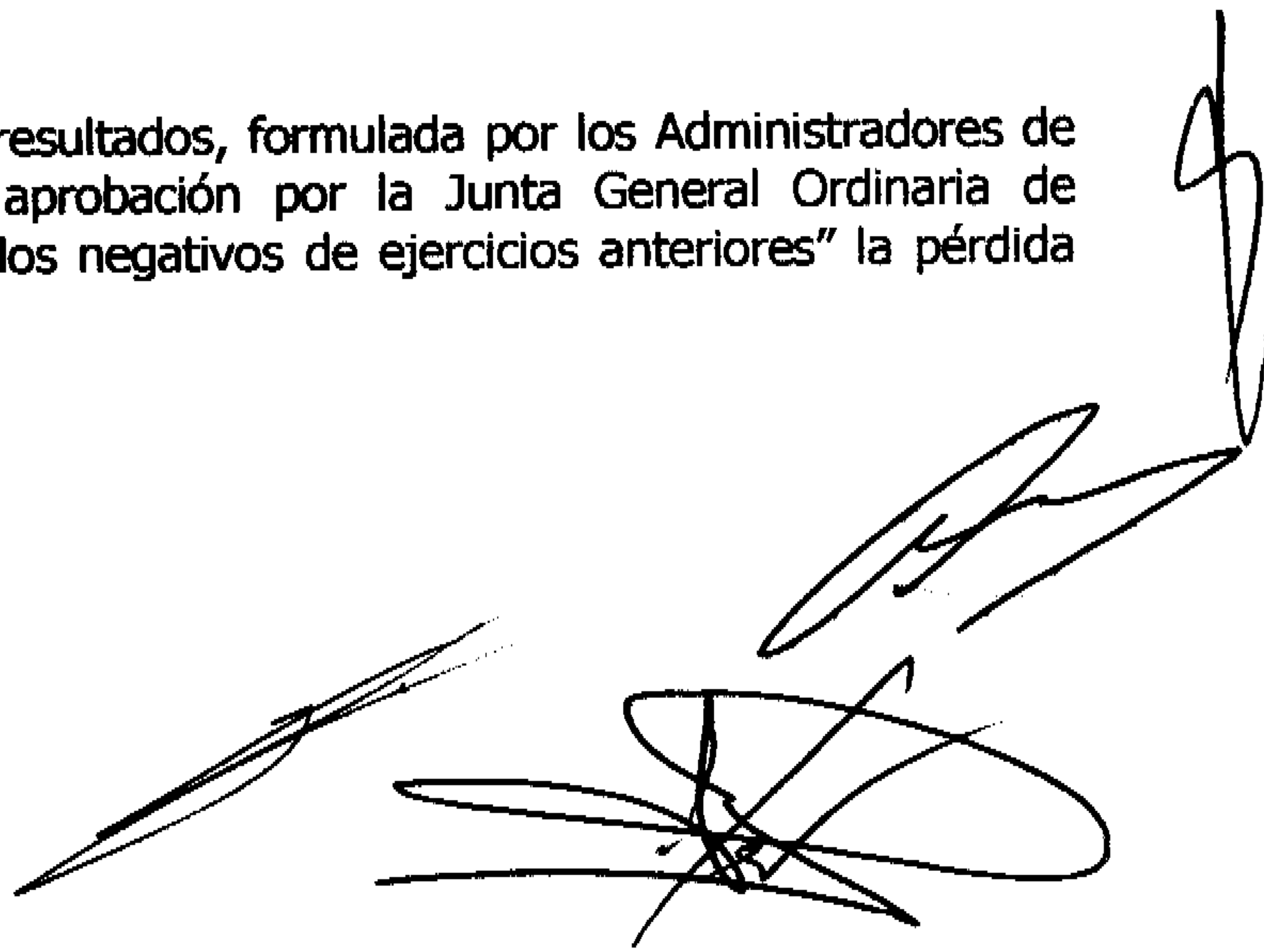
Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el Plan General de Contabilidad vigente, de forma que muestren la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad. Estas cuentas anuales, que 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 reflejado 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 2.002, 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

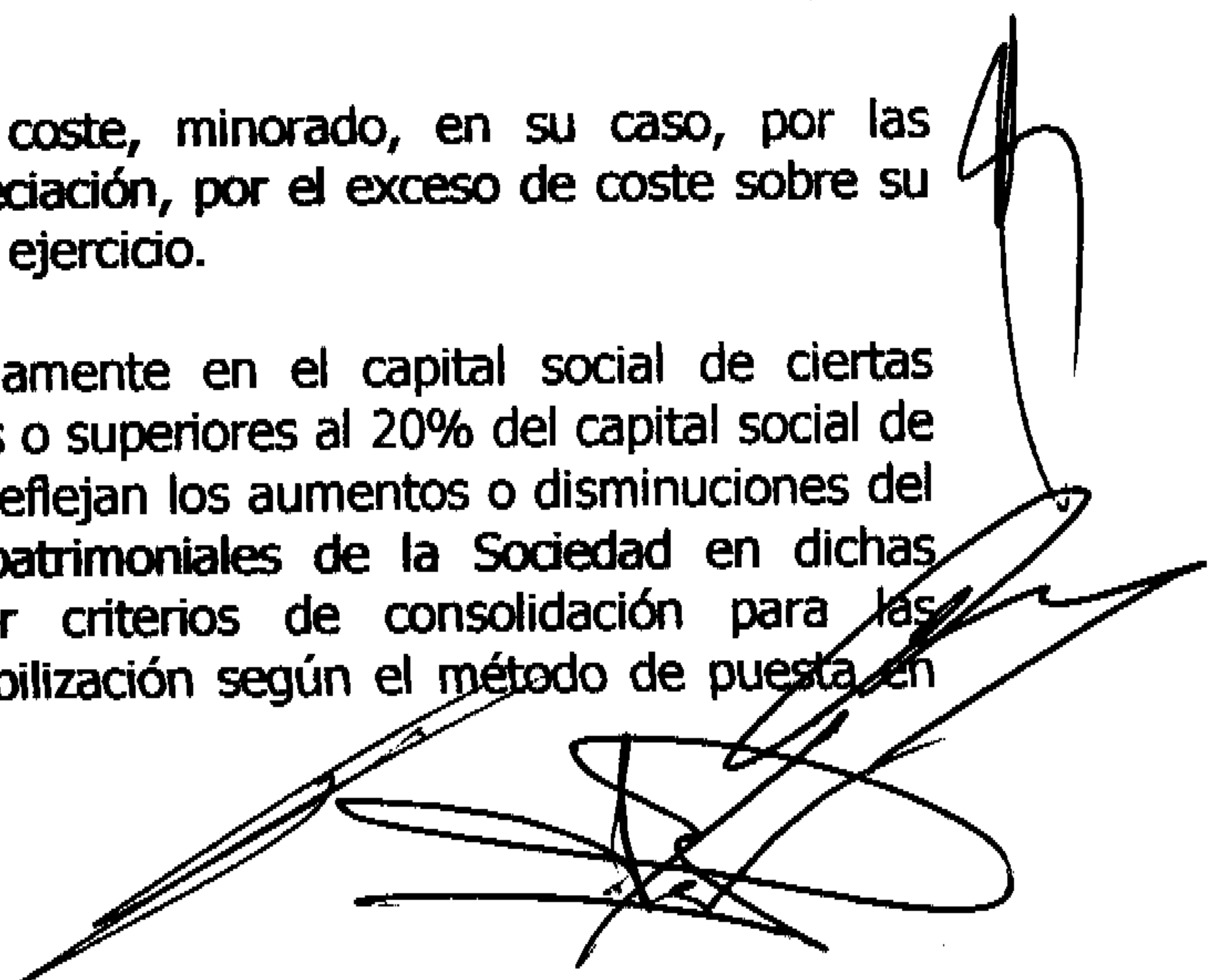
El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2.002 por el concepto de amortización del inmovilizado material asciende a 23.872 Euros.

##### **b) Inversiones en valores negociables**

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~~**

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~~**

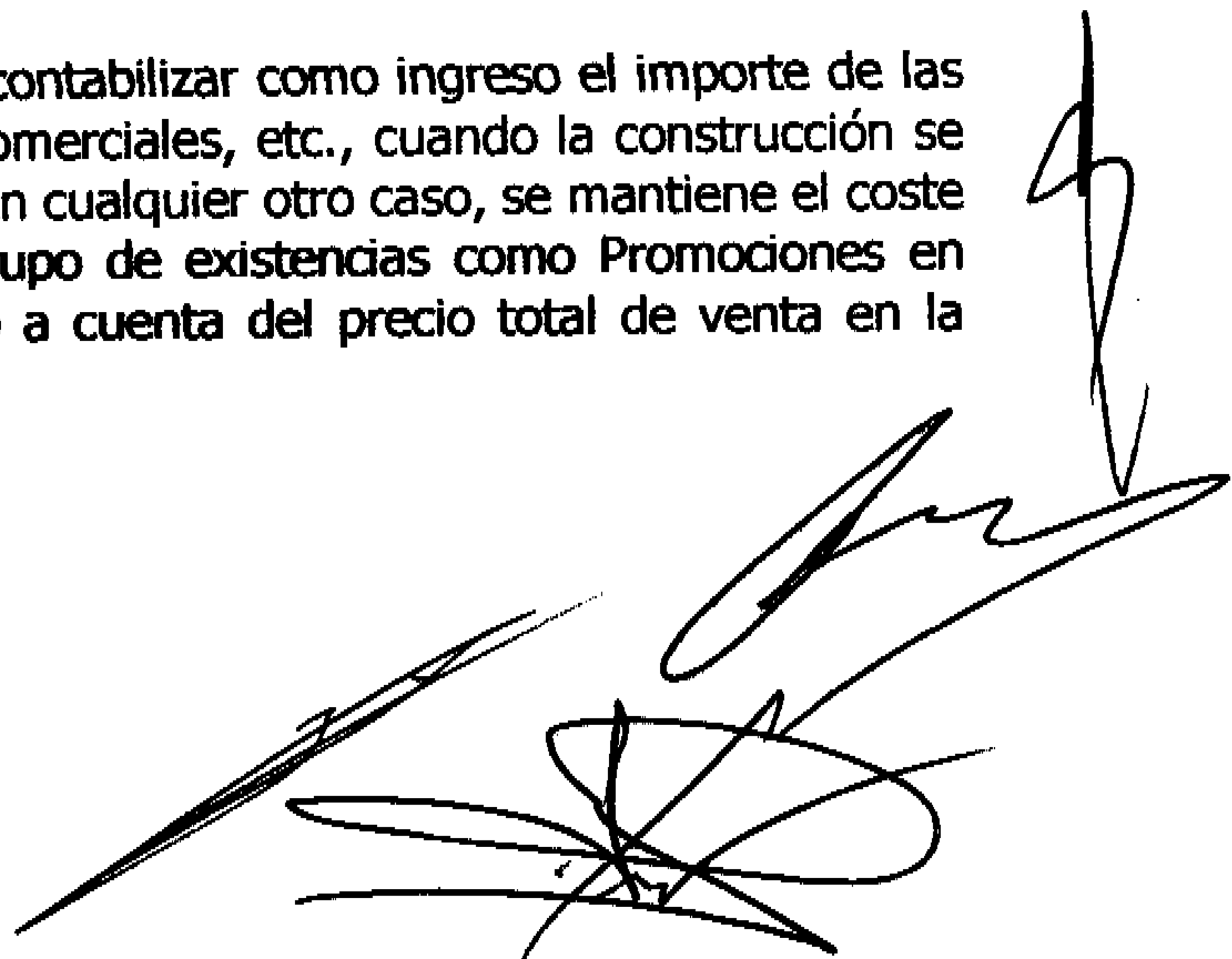
El gasto por impuesto sobre Sociedades del ejercicio se calcula en función del resultado económico antes de impuestos, aumentado o disminuido, según corresponda, por las diferencias permanentes con el resultado fiscal, entendiendo éste como la base imponible del citado impuesto, y minorando las bonificaciones y deducciones en la cuota, excluidas las retenciones y los pagos a cuenta.

**f) ~~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 Euros)			
	Saldo inicial	Adición o Dotación	Retiro o reducción	Saldo final
<b>MAQUINARIA Y UTILLAJE:</b>				
Coste.....	24.574			24.574
Amortización acumulada.....	- 7.316	-6.160		-13.476
<b>SUBTOTAL</b>	<b>17.258</b>	<b>-6.160</b>		<b>11.098</b>
<b>OTRAS INSTALACIONES Y MOBILIARIO:</b>				
Coste.....	119.160			119.160
Amortización acumulada.....	- 103.476	-11.949		-115.425
<b>SUBTOTAL</b>	<b>15.684</b>	<b>-11.949</b>		<b>3.735</b>
<b>EQUIPOS PARA PROCESO DE INFORMACIÓN:</b>				
Coste.....	32.773			32.773
Amortización acumulada.....	- 22.066	-5.763		-27.829
<b>SUBTOTAL</b>	<b>10.707</b>	<b>-5.763</b>		<b>4.944</b>
<b>Coste:</b> .....	<b>176.507</b>			<b>176.507</b>
<b>Amortización Acumulada:</b> .....	<b>-132.858</b>	<b>-23.872</b>		<b>-156.730</b>
<b>TOTAL:</b> .....	<b>43.649</b>	<b>-23.872</b>		<b>19.777</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 Euros)		
	Saldo inicial	Retiro o reducción	Saldo final
<b>INMOVILIZACIONES FINANCIERAS:</b>			
Participaciones en empresas del grupo.....	1.458.840		1.458.840
Participaciones en empresas asociadas.....	102.172		102.172
Cartera de valores a largo plazo			
Participaciones en capital			
Otros créditos:			
Depósitos y fianzas			
Provisiones.....	-1.261.247		-1.261.247
<b>TOTAL:</b> .....	<b>299.765</b>		<b>299.765</b>

	(En Euros)		
	Saldo inicial	Retiro o reducción	Saldo final
<b>INVERS. FINANCIERAS TEMPORALES:</b>			
Créditos a empresas del grupo.....	1.716.532		1.716.532
Otros créditos			
Fianzas constituidas.....	601		601
Provisiones.....	-1.716.532		-1.716.532
<b>TOTAL.....</b>	<b>601</b>		<b>601</b>

Las empresas del Grupo y la información relacionada con las mismas al 31 de diciembre de 2.002 son las siguientes:

Nombre, Dirección y Actividad	Fracción de capital que se posee directamente	Capital	Resto Neto Patri.	Rdos. del ejercic.	(En Euros)	
					Valor según libros de la participación	
					Coste	Provisión
<b>SAZASO, S.A.</b> ..... Barcelona Inactiva	100%	60.101	-5.920	0	60.101	-5.993
<b>SERNE, S.A.</b> ..... Barcelona Inactiva	100%	60.101	-337	0	60.101	-9.771
<b>PROMOTORA RALOP DOS, S.A.</b> ..... Barcelona Inactiva	100%	60.101	-37.088	0	60.101	-37.087
<b>PROMOTORA RALOP TRES, S.A.</b> ..... Barcelona Inactiva	100%	60.101	-48.568	0	60.101	-47.965
<b>INMUEBLES RALOP CUATRO, S.A.</b> .... Barcelona Inactiva	100%	162.273	-83.925	0	162.273	-83.923
<b>ARRENDAMIENTOS Y VENTAS RALOP CINCO, S.A.</b> ..... Barcelona Inactiva	100%	156.263	-74.321	0	156.263	-74.440
<b>METROPOLITANA DE APARCAMIENTOS, S.A.</b> ..... Barcelona Inactiva	100%	60.101	-64.104	0	60.101	-60.101
<b>TAKIO, S.A.</b> ..... Barcelona Inactiva	95%	822.185	1.327.317	0	780.895	-780.895
<b>NAUTEL, S.A.</b> ..... Madrid Inactiva	100%	60.101	0	0	58.899	-58.899
					<b>1.450.835</b>	<b>-1.159.074</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 2.002.

Las empresas asociadas y la información relacionada con las mismas al 31 de diciembre de 2.002 es la siguiente:

Nombre, Dirección y	Fracción de capital que se posee directamente	Capital	Resto Neto Patr.	Rdos. del ejercici o	( En Euros )	
					Valor según libros de la participación	
					Coste	Provisión
<b>GARAJES Y TRANSPORTES, S.A.....</b> Barcelona Inmobiliaria	46%	60.101			90.151	-90.151
<b>COMPAÑÍA DE AGUAS DE FONTECILLA, S.A.....</b> Marchamalo (Guadalajara) Abastecimiento de agua potable	40%	30.051			12.020	-12.020
					<b>102.171</b>	<b>-102.171</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 2.002.

### **NOTA 7. Existencias**

La composición de las existencias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2.002 es la siguiente:

	(En Euros)
Promociones inmobiliarias.....	374.240
Terrenos y solares.....	23.844.941
Provisión por depreciación.....	-389.570
	<b>23.829.611</b>

Durante el ejercicio se ha procedido a regularizar la existencia de la nave de San Fernando de Henares en Madrid por venta de la misma. Dicha venta ha sido registrada como menor importe de la variación del ejercicio.

La finca de la urbanización Residencial Sotolargo (Valdeaveruelo) en Guadalajara con un valor contable de 21.322.221 Euros, que se adquirió mediante contrato privado, provisionada por depreciación por un importe de 389.570 Euros, está calificada para la edificación de viviendas unifamiliares aisladas en parcelas de 700 a 1.500 metros cuadrados.

A 31 de diciembre de 2.002, la finca de la Sociedad sita en Níjar (Almería) y con un valor neto contable de 2.469.108 Euros se encuentra trabada por un embargo

preventivo por la Hacienda Pública, este embargo preventivo deberá ser levantado por la Hacienda Pública en función de la sentencia del Tribunal Supremo de fecha 21 de mayo de 2.002, estando en negociación la cuantificación exacta de la misma.

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 Euros)	
	Valor neto en libros	Tasación oficial
Finca rústica (Níjar-Almería )	2.469.108	8.599.762

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

El movimiento habido en las cuentas de "Fondos propios" durante el ejercicio 2.002 ha sido el siguiente:

	(En Euros)					
	Capital suscrito	Reserva legal	Reserva para adaptación al Euro	Reserva voluntaria	Resultado de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio
<b>SALDO INICIAL</b>	<b>11.697.561</b>	<b>99.854</b>	<b>36.214</b>		<b>-2.891.612</b>	
Disminución de Capital por Compensación de Pérdidas	-2.889.986	-1.626			2.891.612	
Distribución de resultados del ejercicio anterior						
Resultado del ejercicio						-253.761
<b>SALDO FINAL</b>	<b>8.807.575</b>	<b>98.228</b>	<b>36.214</b>		<b>0</b>	<b>-253.761</b>

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

En la Junta General Ordinaria de 28 de junio de 2.002, a propuesta del Consejo de Administración de la Sociedad, se aprobó el punto cuarto 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 2.001 era de 11.697.560,60 Euros, representados por 13.761.836 acciones al portador de 0,85 Euros de valor nominal cada una, 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 2.889.985,56 Euros, por compensación de pérdidas de ejercicios anteriores por un importe de 2.891.611,88 Euros y aplicación de 1.626,07 Euros de Reserva Legal, a los efectos de que a 31 de diciembre de 2.002, el Capital Social de la Sociedad, contabilizado en el ejercicio e inscrito en el Registro Mercantil en día 2 de abril de 2.002, sea de 8.807.575,04 Euros y esté representado por 13.761.836 acciones al portador de 0,64 Euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. La totalidad de esas acciones están admitidas a cotización en el Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo), con el anagrama UBS.

Durante el ejercicio 2.002 se tramitó Ampliación de Capital por un importe de 1.645.704,32 Euros por compensación de créditos, siendo la verificación del folleto aprobado por la C.N.M.V. con fecha 18 de marzo de 2.003, elevada a escritura pública con fecha 25 de marzo de 2.003 y presentada en el Registro Mercantil para su inscripción con fecha 28 de marzo de 2.003

**b) ~~Reserva Legal y Reserva Voluntaria~~**

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.

**c) ~~Acciones Propias~~**

La Sociedad no dispone de ningún saldo de acciones propias a 31 de diciembre de 2.002.

**NOTA 9. Deudas no comerciales**

A 31 de diciembre de 2.002 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 Euros)
	Vencimiento	Límite	Saldo dispuesto
Líneas de descuento	Hasta el 2003	627.517	99.824

Los efectos descontados pendientes de vencimiento corresponden, principalmente, a operaciones realizadas en ejercicios anteriores, básicamente, de venta de inmuebles, con cláusula resolutoria en caso de impago.

La composición de las deudas no comerciales de la Sociedad a 31 de diciembre de 2.002, de acuerdo con sus vencimientos, es la siguiente:

DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO:

	(En Euros)	
	Corto Plazo	Largo Plazo
	2.003	2.004-2.006
Préstamos y créditos hipotecarios.....		677.553
Líneas de descuento.....	99.824	
	<b>99.824</b>	<b>677.553</b>

DEUDAS CON ORGANISMOS OFICIALES:

(En Euros)	
A.E.A.T.	Importe
Imp. Sociedades.....	736.264
I.R.P.F./I.V.A./I.R.C.....	7.305.123
Otros impuestos.....	89.172
Previsión Intereses de Demora.....	3.426.055
	<b>11.556.614</b>

(En Euros)	
Organismos Seguridad Social	Importe
Importe de Principal.....	370.734
Previsión de Recarg. y Apremios....	82.067
	<b>452.801</b>

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. Con fecha 15 de mayo de 2.002, el Tribunal Supremo notifica a la Sociedad la desestimación del recurso de casación interpuesto por la Agencia Tributaria.

La sentencia dictada por el Tribunal Supremo implica 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.

### **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.

Las pérdidas fiscales de ejercicios anteriores incurridas por la Sociedad, cuyos importes pendientes de aplicación y plazos máximos de compensación se detallan a continuación, según Ley 24/2001

Ejercicio	En Euros	Último ejercicio
1.992	2.226.648	2.007
1.993	960.598	2.008
1.994	451.751	2.009
1.997	1.857.544	2.012
1.998	134.326	2.013
2.002	253.761	2.017

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.

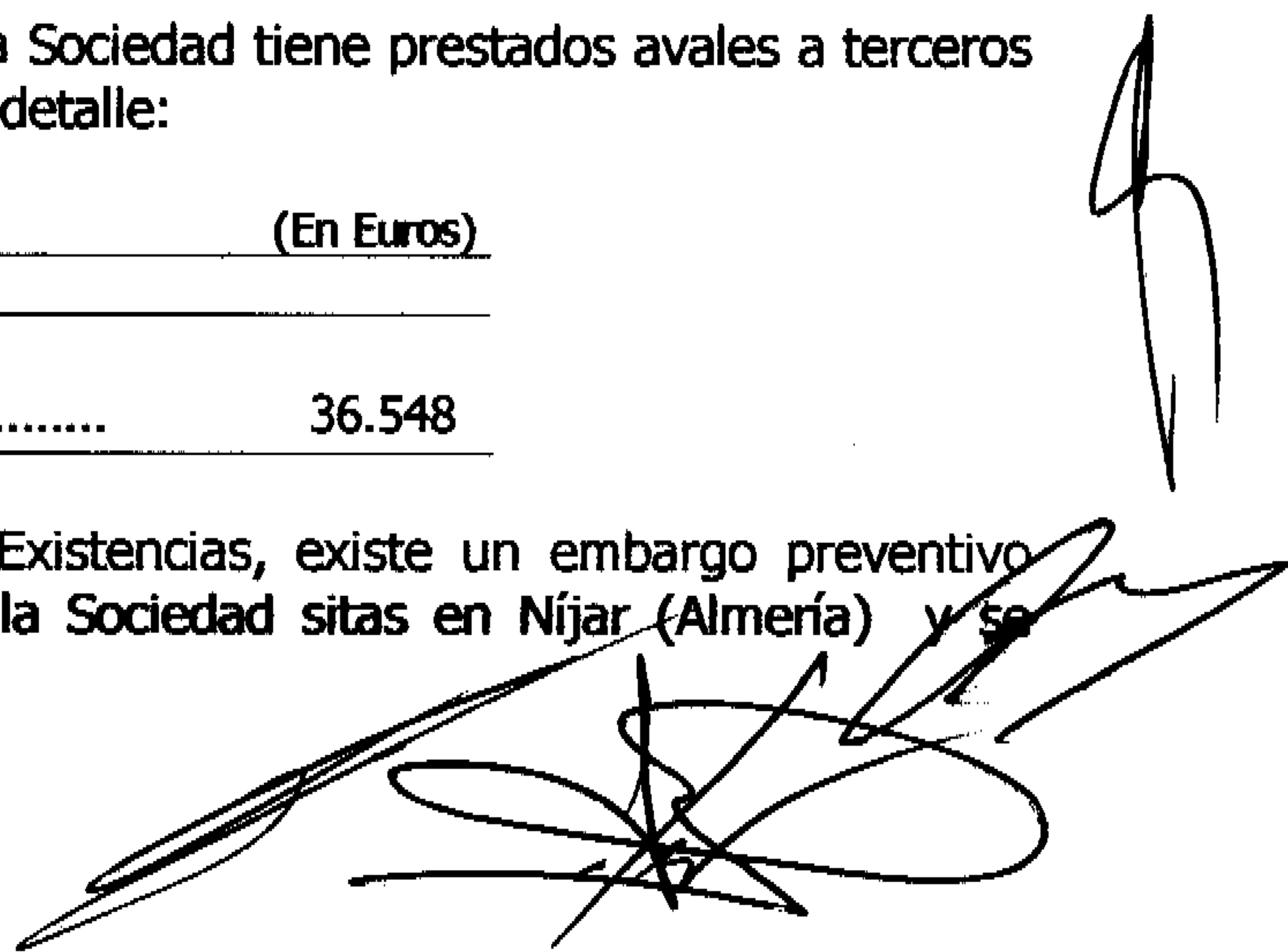
En la actualidad se encuentran pendientes de inspección los cuatro últimos ejercicios si bien el Consejo de Administración entiende que no habrá variaciones sustanciales en los referidos ejercicios.

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

A fecha de cierre del ejercicio 2.002, la Sociedad tiene prestados avales a terceros ante entidades financieras, según el siguiente detalle:

	(En Euros)
<b>EMPRESAS DEL GRUPO:</b>	
SERNE, S.A.....	36.548

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, que tiene que ser levantado según sentencia del Tribunal Supremo de fecha 15 de mayo de 2.002.

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) Ingresos**

La totalidad de las ventas realizadas durante el ejercicio 2.002 se ha realizado con empresas vinculadas a precios establecidos entre las partes.

#### **b) 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 Euros)
Sueldos y Salarios.....	44.792
Indemnizaciones.....	5.654
Cargas Sociales (Seguridad Social a cargo de la Empresa)	12.209
<b>Total.....</b>	<b>62.655</b>

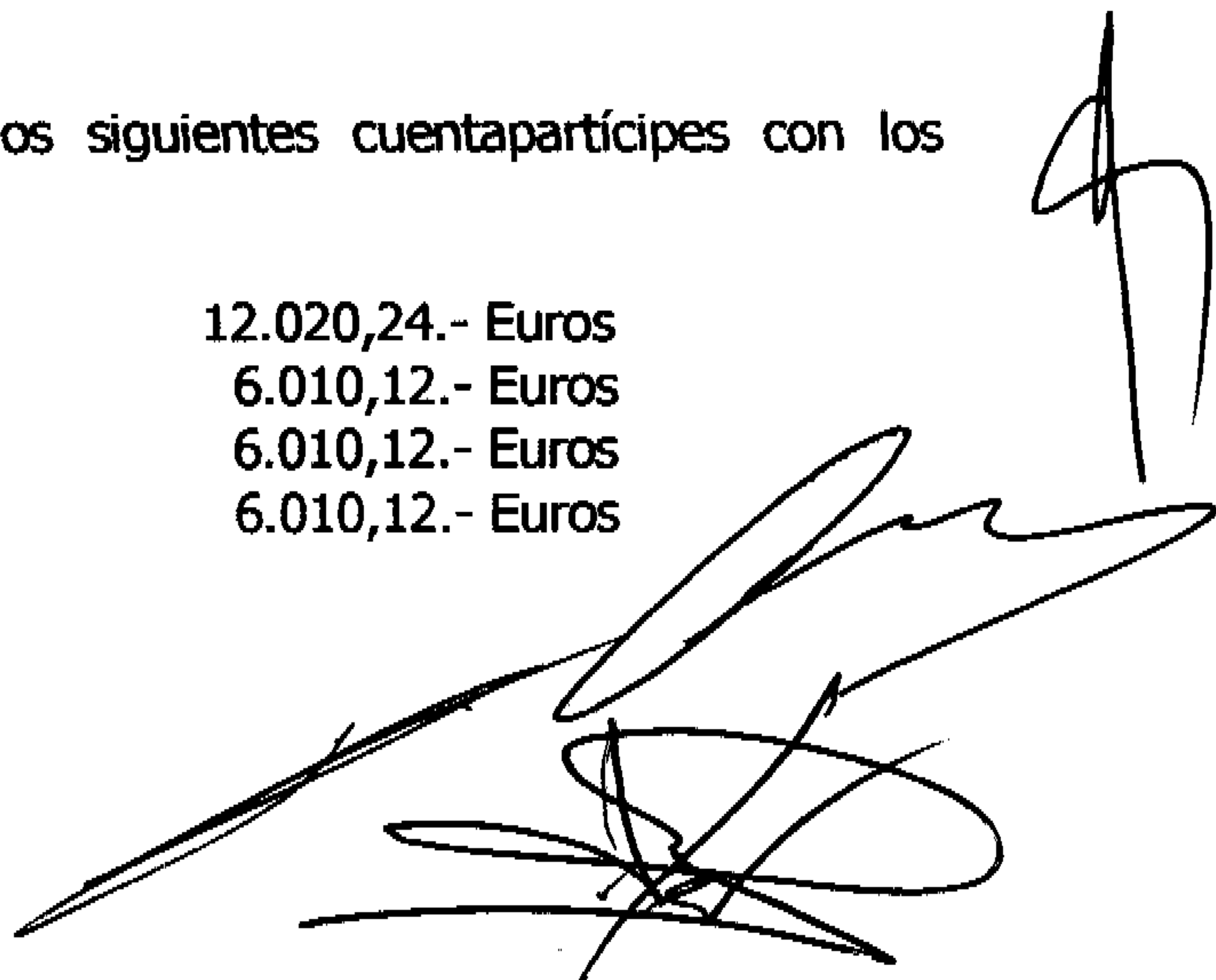
La plantilla media de empleados en el ejercicio 2.002 ha sido de 2 personas.

### **NOTA 14. Otra Información**

En el ejercicio de 2.002 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 2.002 existen los siguientes cuentapartícipes con los importes que se indican:

D. Antonio Olmeda Olmeda.	12.020,24.- Euros
D. Manuel Valenzuela Guerrero.	6.010,12.- Euros
D. Francisco Beneyto Sempere.	6.010,12.- Euros
D. José Javier Dolado Casín.	6.010,12.- Euros



### Remuneración auditores:

En cumplimiento de la disposición adicional decimocuarta de la Ley 44/2002 de Medidas de Reforma del Sistema Financiero se informa que los honorarios percibidos por PKF-Audiec, S.A. por servicios prestados de auditoría y otros servicios ascendieron durante el ejercicio 2002 a 18.050,00 Euros.

### Gestión de riesgos Medioambientales

Dadas las actividades a las que se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

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

A fecha de cierre de este ejercicio la Sociedad, al margen del tema de las bases negativas del Impuesto sobre Sociedades pendientes de compensar, 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.

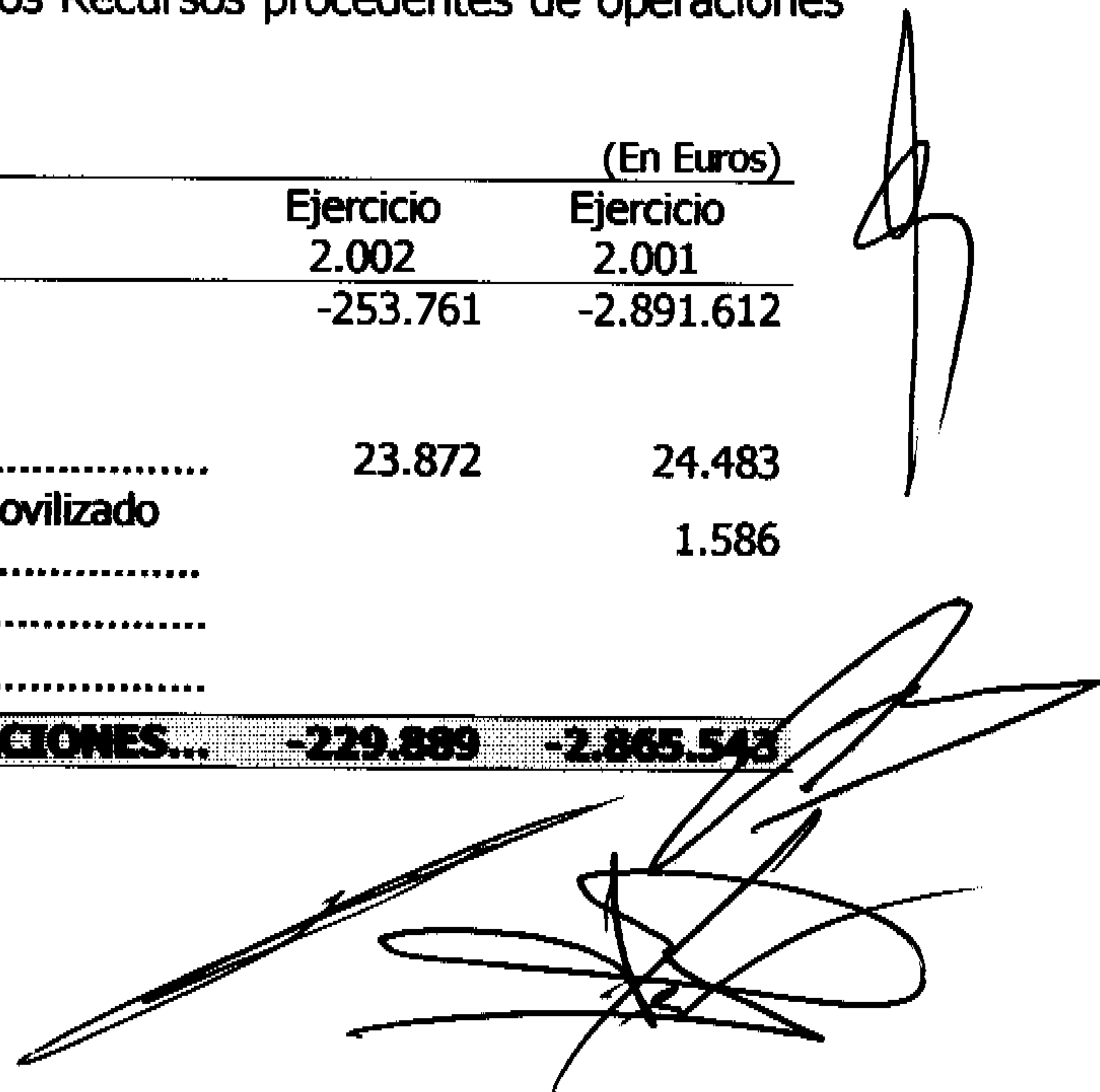
Con fecha 18 de marzo de 2.003 se autorizó Ampliación de Capital por un importe de 1.645.704,32 Euros por parte de la C.N.M.V.

Con fecha 25 de marzo de 2.003 se efectuó elevación a escritura pública la Ampliación de Capital.

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

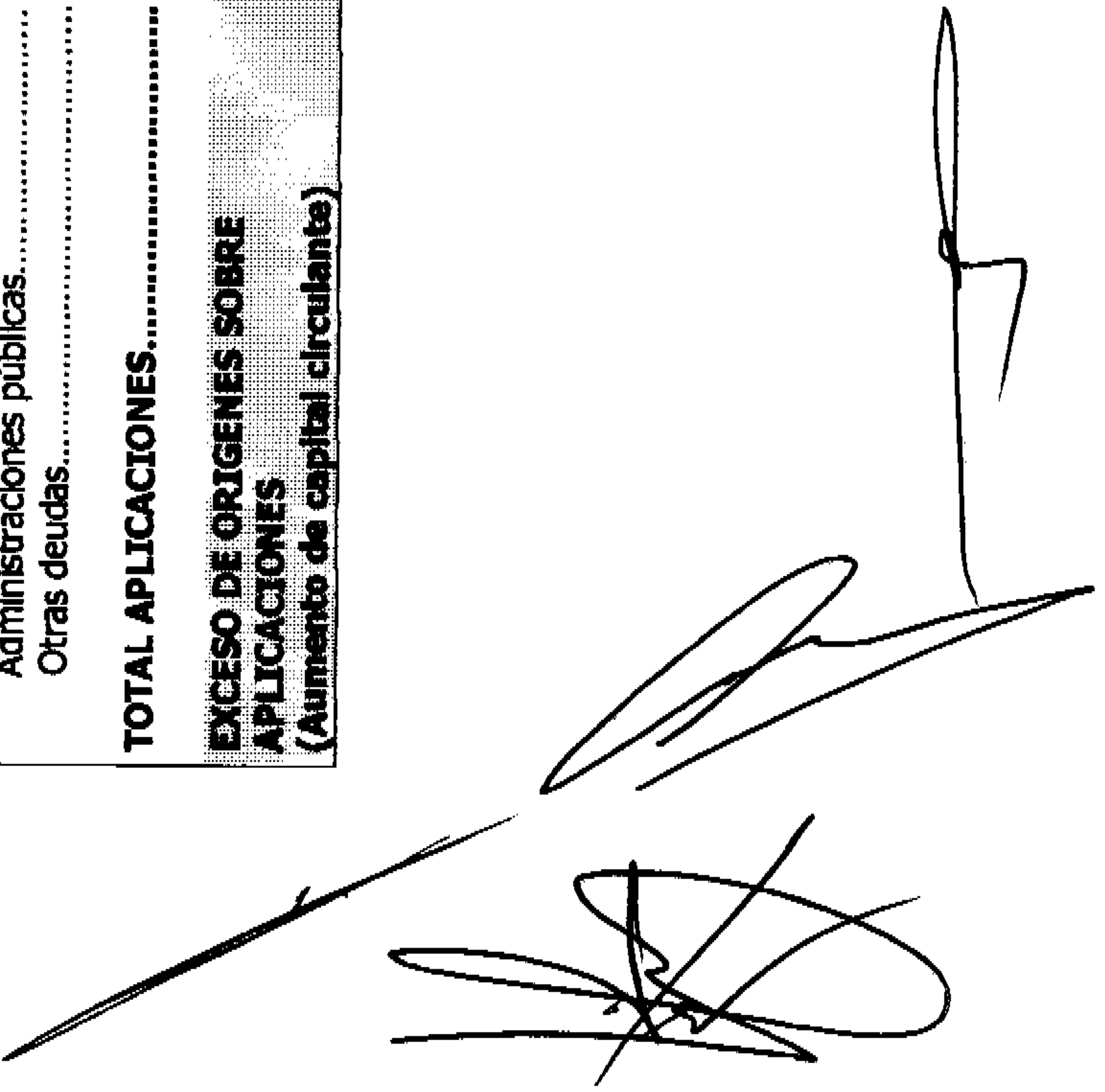
A continuación se detalla el desglose de los Recursos procedentes de operaciones correspondientes a los ejercicios 2.001 y 2.002:

	(En Euros)	
	Ejercicio 2.002	Ejercicio 2.001
RESULTADO CONTABLE	-253.761	-2.891.612
MÁS:		
Dotación a las amortizaciones.....	23.872	24.483
Pérdidas procedentes de la enajenación de inmovilizado material y financiero.....		1.586
Dotación a la provisión de riesgos y gastos.....		
Dotación a otras provisiones.....		
<b>RECURSOS OBTENIDOS (APL.) EN LAS PERACIONES...</b>	<b>-229.889</b>	<b>-2.865.543</b>



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


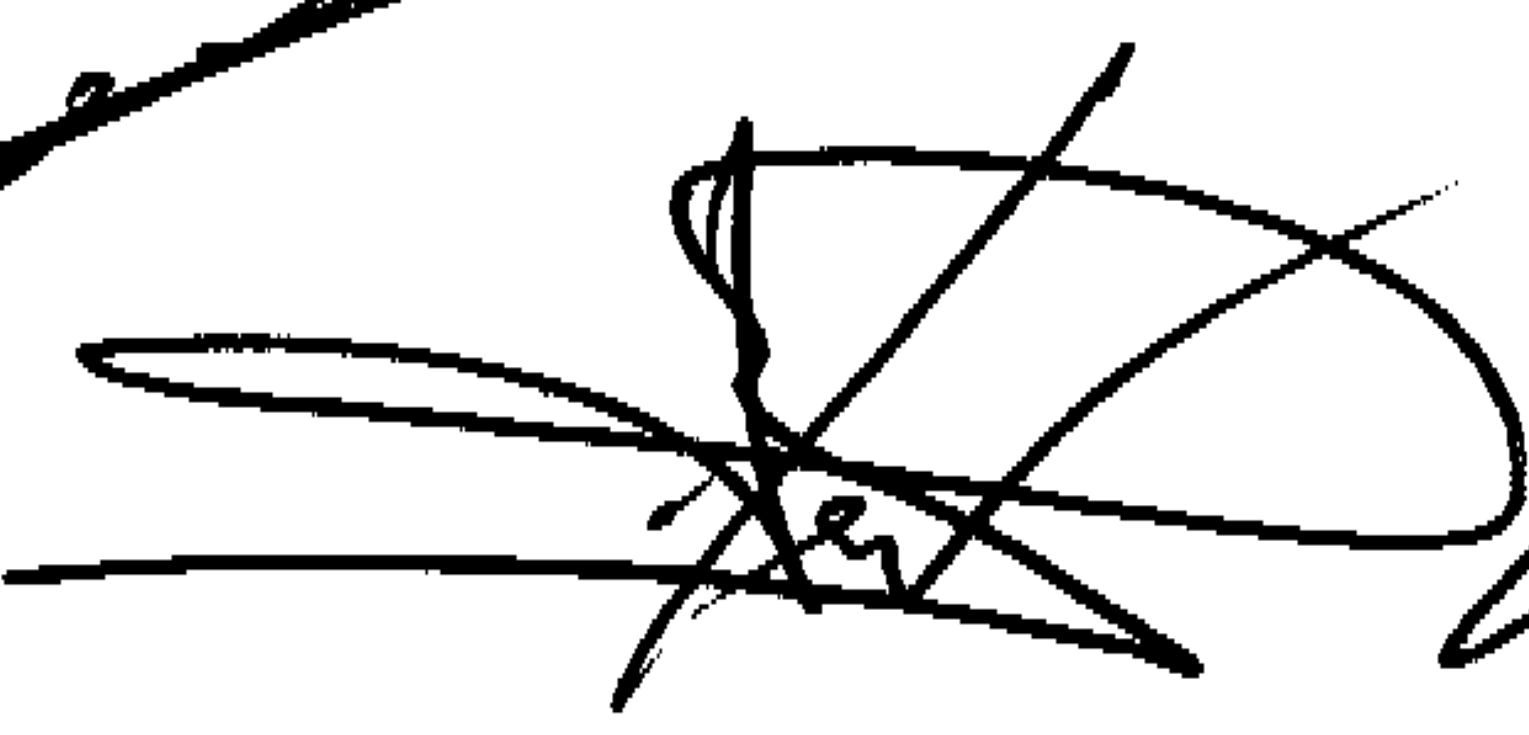

<u>APLICACIONES</u>	2002	2001	<u>ORIGENES</u>	2002	2001
RECURSOS APLICADOS EN LAS OPERACIONES..	299.889	2.865.548	RECURSOS PROCEDENTES DE LAS OPERACIONES..		
			DEUDORES A LARGO PLAZO	428.245	
ADQUISICIONES DE INMOVILIZADO.....		4.381	ENAJENACIÓN DE INMOVILIZADO:		
			Inmovilizaciones materiales		
			Inmovilizaciones financieras		
			Operaciones tráfico a L.P.....		216.358
			Operaciones tráfico a C.P.....		
CANCELACIÓN. O TRASPASO A CORTO DE DEUDA A LARGO:		1.490.234			
Cancelación deudas a L.P.....					
Administraciones públicas.....					
Otras deudas.....					
<b>TOTAL APLICACIONES.....</b>	<b>229.889</b>	<b>4.360.163</b>	<b>TOTAL ORIGENES.....</b>	<b>644.603</b>	
<b>EXCESO DE ORIGENES SOBRE APLICACIONES</b>			<b>EXCESO DE APLICACIONES SOBRE ORIGENES</b>	<b>229.889</b>	<b>3.715.560</b>
(Aumento de capital circulante)			(Disminución de capital circulante)		



(En Euros)

VARIACION DEL CAPITAL CIRCULANTE	Aumentos		Disminuciones	
	2002	2001	2002	2001
Existencias.....			406.425	3.454.461
Clientes.....			719.220	
Deudores.....				151.834
Adm. Publicas.....			43.116	
Acreedores.....	938.892			105.922
Inversiones financieras temporales.....				3.943
Tesorería.....		601	20	
	<b>938.892</b>	<b>601</b>	<b>1.168.781</b>	<b>3.716.160</b>
<b>AUMENTO (DISMINUCIÓN) DEL CAPITAL CIRCULANTE.....</b>			<b>229.889</b>	<b>3.715.560</b>



## URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A.

### Informe de gestión del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2.002

Señores accionistas:

La Sociedad durante el ejercicio 2.002, 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 2.003, esperando generar negocio en el corto plazo.

El cuadro siguiente muestra la evolución durante los últimos cinco años de algunos parámetros significativos de la sociedad.

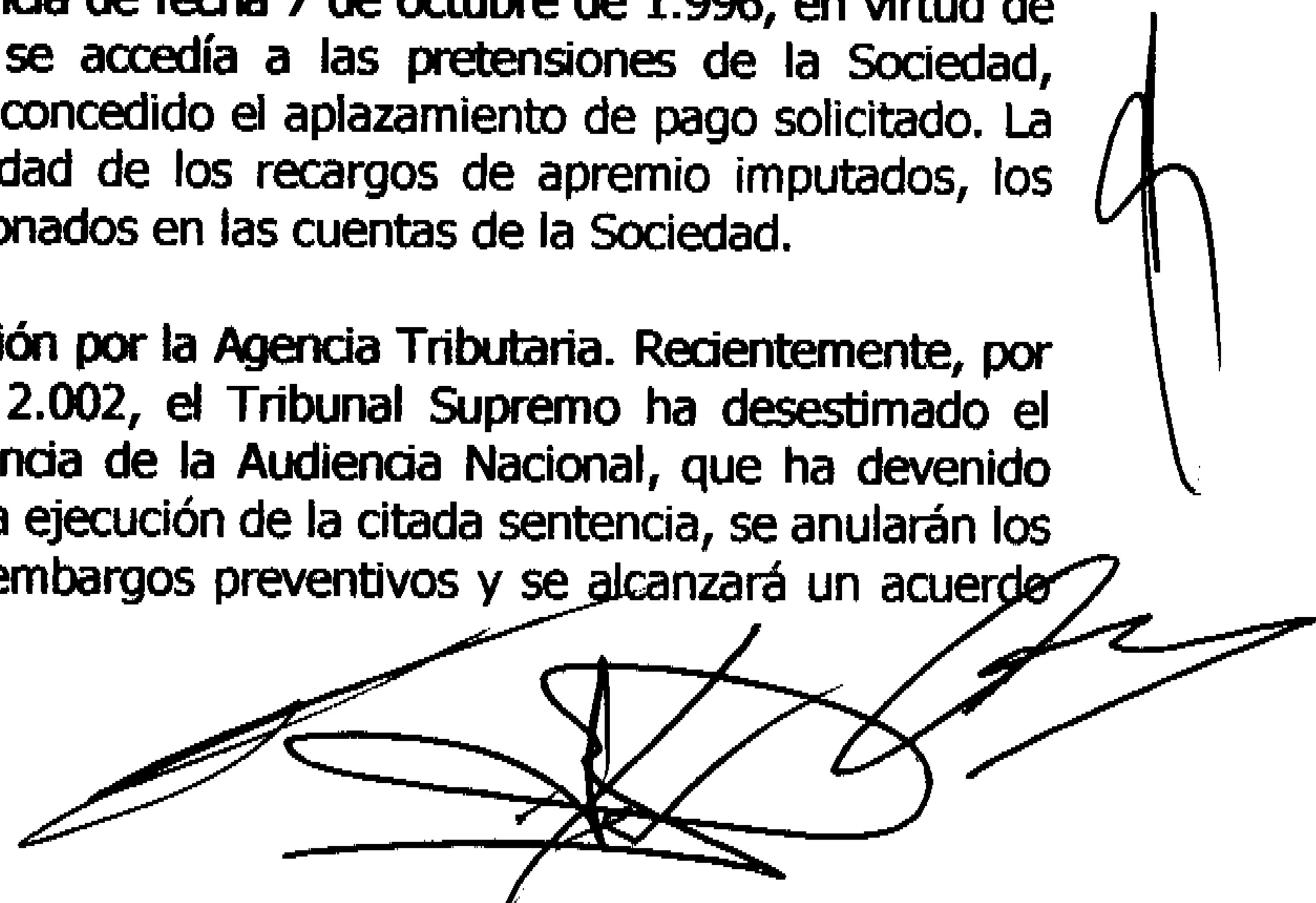
	( En Euros )				
	2.002	2.001	2.000	1.999	1.998
Gastos de personal.....	62.655	340.810	223.432	145.818	146.965
Otros gastos de explotación.....	139.519	934.135	569.465	251.560	167.550
Gastos financieros.....	449.737	149.111	3.600	133.359	581.179

La Sociedad mantiene registradas al 31 de diciembre de 2.002 deudas con la Agencia Tributaria por un importe de 11.556 miles de Euros, de los cuales 3.426 miles de Euros corresponden a una provisión por recargos e intereses.

La Sociedad solicitó a la Agencia Tributaria el pago fraccionado de su deuda, el cual le fue denegado el 28 de enero de 1.994, y con fecha 27 de abril de 1.994, por orden del Director de la Unidad de Recaudación Central, se le embargaron preventivamente a la Sociedad las fincas de Níjar.

En enero de 1.995 la Sociedad recurrió la denegación de tal aplazamiento ante la Audiencia Nacional, dictándose sentencia de fecha 7 de octubre de 1.996, en virtud de la cual se estimaba la demanda y se accedía a las pretensiones de la Sociedad, decretando que la AEAT debió haber concedido el aplazamiento de pago solicitado. La sentencia supondría, también la nulidad de los recargos de apremio imputados, los cuales, a pesar de ello, siguen provisionados en las cuentas de la Sociedad.

Esta Sentencia fue recurrida en casación por la Agencia Tributaria. Recientemente, por sentencia de fecha 21 de mayo de 2.002, el Tribunal Supremo ha desestimado el citado recurso y confirmado la sentencia de la Audiencia Nacional, que ha devenido firme. Es razonable pensar que, tras la ejecución de la citada sentencia, se anularán los recargos de apremio, se alzarán los embargos preventivos y se alcanzará un acuerdo



con la AEAT para el pago aplazado de la deuda tributaria, lo que permitirá a la Sociedad comercializar las fincas actualmente embargadas. La cuantificación exacta del resultado final económico de la sentencia para Urbanizaciones y Transportes, S.A. dependerá de la negociación que se entablará con la Agencia Tributaria.

La Sociedad habrá obtenido unos beneficios extraordinarios, debido a la retrocesión de todos los intereses moratorios y recargos provisionados contablemente.

La plantilla de personal propio durante este ejercicio se ha reducido sensiblemente, debido a la baja actividad de la Sociedad.

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

	Nº medio de empleados
Director Dpto. Admón.- Financiero.....	1
Administrativos.....	1
<b>TOTAL</b> .....	<b>2</b>

### **INVESTIGACIONES**

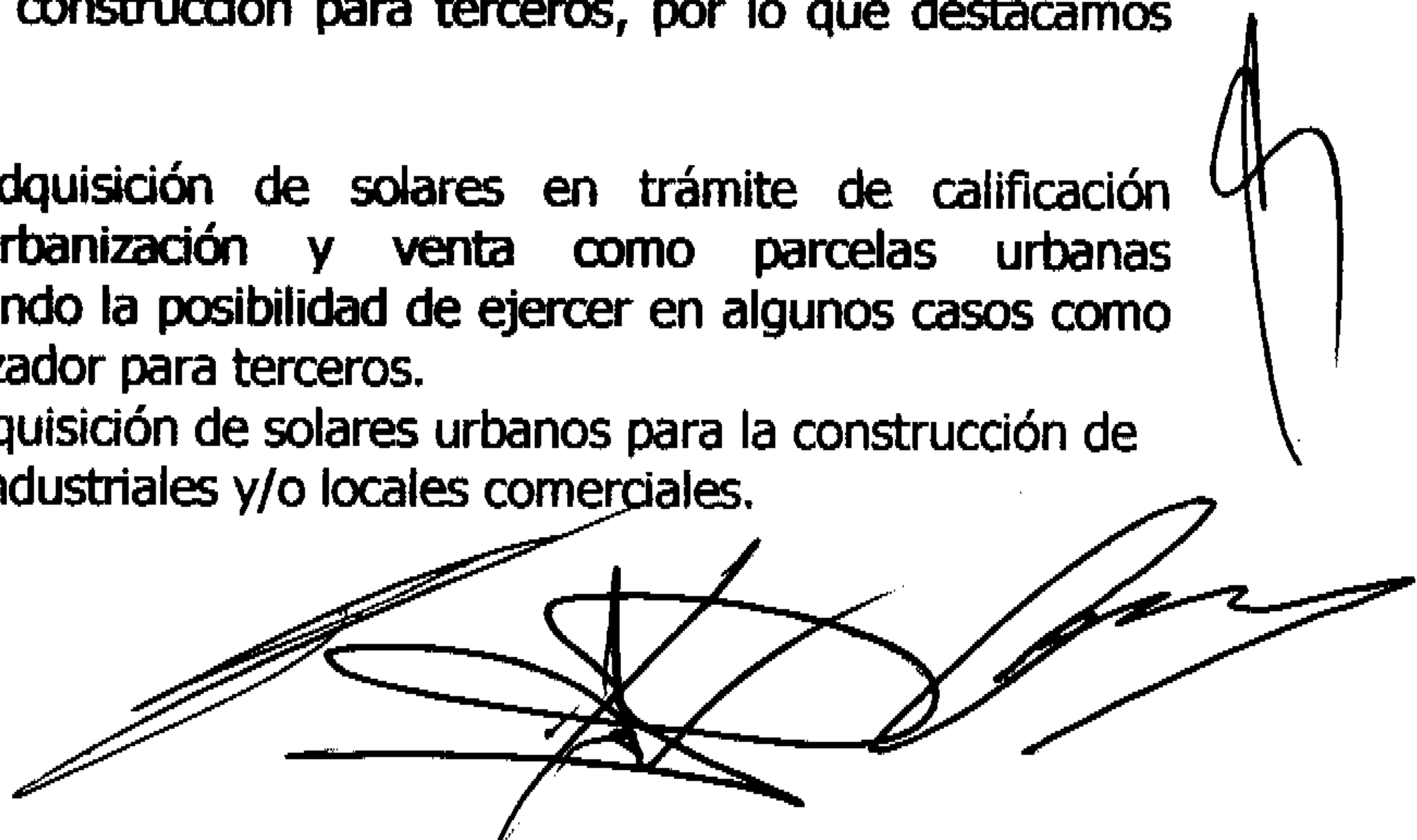
A continuación queremos exponer los puntos esenciales en los cuales está basada la proyección de futuro de la Sociedad.

La exposición no pretende crear una expectativa favorable, sino que expone objetivamente los nuevos proyectos de desarrollo de los próximos años, una vez que se haya llegado a un acuerdo con la Agencia Tributaria y se obtenga liquidez a través de la venta de activos históricos de la Sociedad.

Las fuentes de financiación que se emplearán para llevar a buen fin los proyectos previstos serán principalmente a través de ampliación de capital dineraria y/o estudiando cualquier posibilidad que pudiera surgir de aportación de inmuebles, sin que en la actualidad se tenga acuerdo alguno al respecto, además de la financiación bancaria, así como de la resultante de la transformación y venta de los inmuebles con que cuenta la Sociedad en sus activos.

Centraremos nuestra actividad principalmente en la adquisición de solares para su desarrollo urbanístico y promoción inmobiliaria, no descartando en ningún caso la posibilidad de autoconstrucción o construcción para terceros, por lo que destacamos tres vertientes principales:

- Desarrollo urbanístico: Adquisición de solares en trámite de calificación urbanística para su urbanización y venta como parcelas urbanas independientes, contemplando la posibilidad de ejercer en algunos casos como la figura de Agente Urbanizador para terceros.
- Promoción inmobiliaria: Adquisición de solares urbanos para la construcción de viviendas, oficinas, naves industriales y/o locales comerciales.



- En rentabilidad: Alquiler de inmuebles adquiridos.

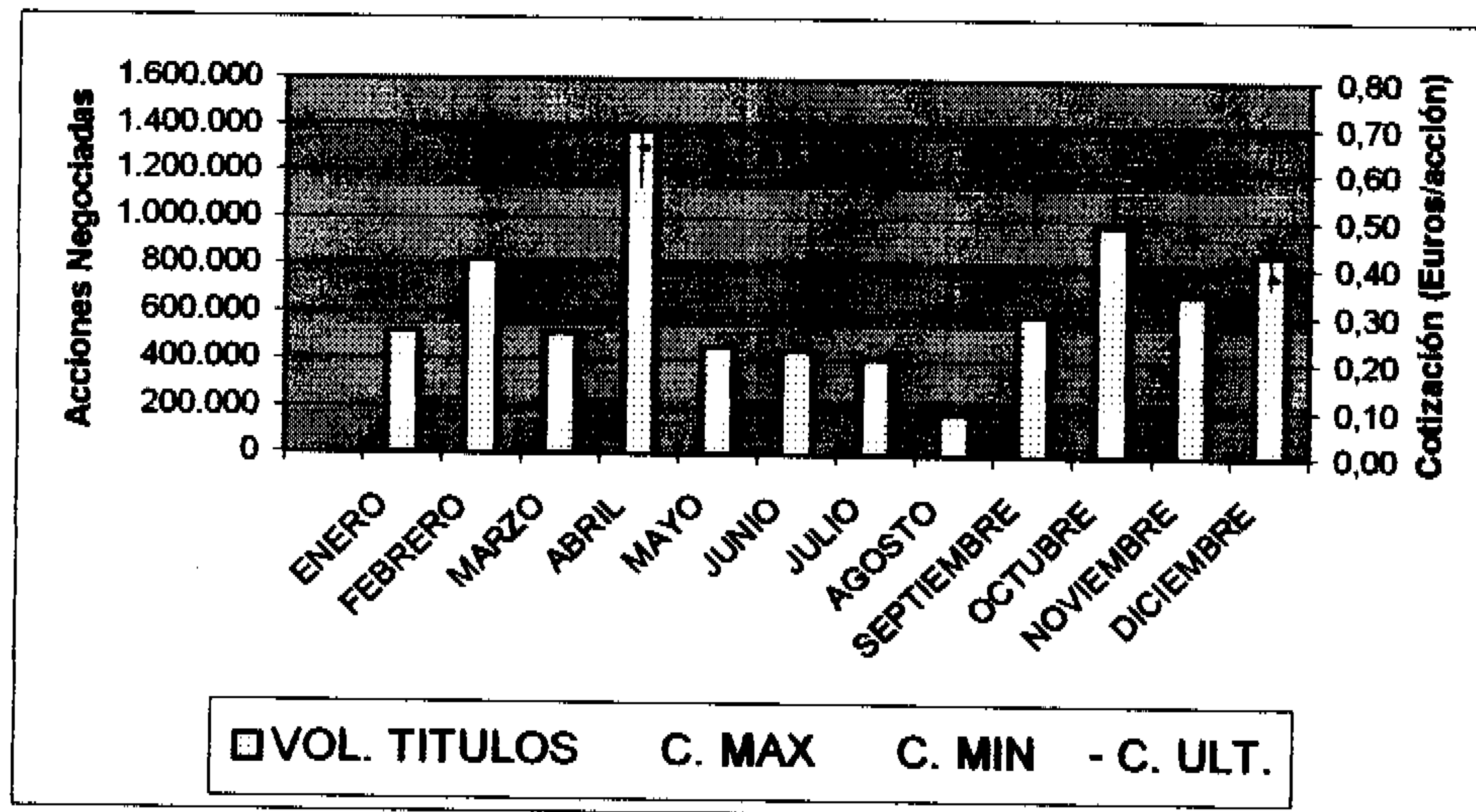
Todas las inversiones inmobiliarias citadas, así como la financiación de las mismas, se realizarán en cualquier caso, previo acuerdo del Consejo de Administración, ofreciendo al mercado la información necesaria oportuna con la debida antelación. Está estudiando la posibilidad de ampliación de capital por una cuantía no superior al 50% del mismo, intentado que la misma se realice con anterioridad a dos años.

### **Acciones propias**

Durante el ejercicio económico 2.002, 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 2.002 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 2.002 son los siguientes:

Volumen cotizado total	7.827.762
Volumen cotizado medio	32.081
Cotización máxima	0,69
Cotización mínima	0,36
Días cotizados	244

*[Firma manuscrita]*

*[Firma manuscrita]*