



URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A.

**INFORME DE AUDITORÍA
CUENTAS ANUALES AL
31 DE DICIEMBRE DE 2003
INFORME DE GESTIÓN**



Informe de auditoría de cuentas anuales

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

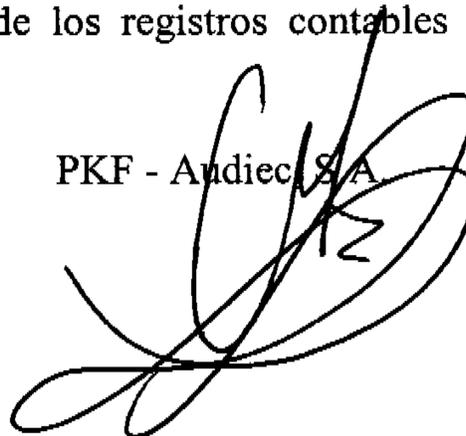
1. Hemos auditado las cuentas anuales de **Urbanizaciones y Transportes, S.A.** que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2003, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los administradores 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, 4.a) y 7, 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 2003, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2003. Con fecha 24 de abril de 2003, emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2002 en el que expresamos una opinión con salvedades.
3. 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 anuales. Las cuentas anuales del ejercicio 2003 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 2003.

4. a) La Sociedad mantiene registradas al 31 de diciembre de 2003 deudas con la Agencia Tributaria que ascienden a 11.908 miles de euros (nota 9 de la memoria), de las cuales, 3.778 miles de euros corresponden a los intereses de demora. La Agencia Tributaria Estatal nos confirma un saldo al 1 de abril de 2002 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 4.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 y sobre su balance de situación.

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 4.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.
5. 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.
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. Las cuentas anuales adjuntas del ejercicio 2003 han sido firmadas por cuatro de los cinco miembros del consejo de administración, circunstancia que supone una limitación al alcance de nuestro trabajo.

8. 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.a) y 7, 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 4.b), 5 y 6, las cuentas anuales del ejercicio 2003 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 2003 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.
9. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2003, 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 2003. 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.



Carlos Ginesta

Madrid, 24 de mayo de 2004

INSTITUTO DE
CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

Miembro ejerciente:

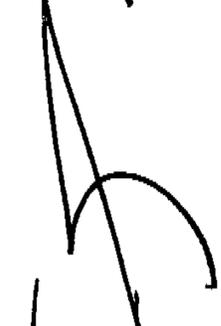
PKF-AUDIEC, S.A.

Año 2004 N° CC001541
COPIA GRATUITA

Este informe está sujeto a la tasa
aplicable establecida en la
Ley 44/2002 de 22 de noviembre.



URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A.



Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2.003, junto con el informe de gestión



URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A.
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS
Correspondientes a los ejercicios terminados el 31-12-2.003 y el 31-12-2.002

DEBE	2.003	2002	HABER	2.003	2002
Gastos:			Ingresos:		
Reducción de existencias en curso		181.429	Importe neto de la cifra de negocios		42.719
Coste de ventas		103.205	Prestación de servicios		37.933
Gastos de personal (Nota 13)	54.320	62.655	Variación de existencias en curso		
Dotaciones para amortizaciones inmovilizado	16.198	23.872			
Variación de las provisiones de tráfico					
Otros gastos de explotación:					
Servicios exteriores	127.401	128.588			
Tributos	351	10.931			
Beneficios de explotación			Pérdidas de explotación		
Gastos financieros y asimilados	353.875	449.737	Otros intereses e Ingresos asimilados		
Beneficios de actividades ordinarias			Resultados financieros negativos		
Pérdidas procedentes del inmovilizado			Pérdidas de las actividades ordinarias		
Gastos extraordinarios	2.348	4.119	Beneficios en enajenación de inmovilizado		
Gastos y pérdidas de ejercicios anteriores	51.983	129.477	Ingresos y beneficios de otros ejercicios	12.368	720.695
Resultados Extraordinarios Positivos			Ingresos extraordinarios	90.644	38905
Beneficios antes de impuestos			Resultados extraordinarios negativos		
RESULTADO DEL EJERCICIO (BENEFICIOS)			Pérdidas antes de impuestos		
			RESULTADO DEL EJERCICIO (PERDIDAS)		
				503.464	253.761
				503.464	253.761

Las Notas 1 al 16 adjuntas forman parte integrante de la cuenta de Pérdidas y Ganancias al 31 de diciembre de 2.003.

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2.003
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 2.003, de acuerdo con las establecidas en el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

a) Gastos de Establecimiento

La Sociedad amortiza los Gastos de Ampliación de Capital siguiendo el método lineal, según el siguiente detalle:

	Años de amortización
Gastos Ampliación de Capital	5

b) Inmovilizado material

Los bienes comprendidos en el inmovilizado material se hallan valorados al coste de adquisición. Los costes de ampliación, modernización o mejora 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 amortización
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 2.003 por el concepto de amortización del inmovilizado material asciende a 16.198 Euros.

c) 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.

d) 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.

e) Acciones propias en poder de la Entidad

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.

f) 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.

g) 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:

	Saldo inicial	Adición o Dotación	Retiro o reducción	(En Euros) Saldo final
MAQUINARIA Y UTILLAJE:				
Coste	24.574		-1.164	23.410
Amortización acumulada	-13.476	-5.201		-18.677
SUBTOTAL	11.098	-5.201	-1.164	4.733
OTRAS INSTALACIONES Y MOBILIARIO:				
Coste	119.160		-119.160	0
Amortización acumulada	-115.425	-3.735	119.160	
SUBTOTAL	3.735	-3.735	0	0
EQUIPOS PARA PROCESO DE INFORMACIÓN:				
Coste	32.773		-32.773	0
Amortización acumulada.	-27.829	-4.944	32.773	0
SUBTOTAL	4.944	-4.944	0	0
Coste:	176.507		-153.097	23.410
Amortización Acumulada:	-156.730	-13.880	151.933	-18.677
TOTAL	19.777	-13.880	-1.164	4.733

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:

	Saldo inicial	Retiro o reducción	(En Euros) Saldo final
INMOVILIZACIONES FINANCIERAS:			
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
TOTAL	299.765		299.765

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

Las empresas del Grupo y la información relacionada con las mismas al 31 de diciembre de 2.003 son las siguientes:

(En Euros)

Nombre, Dirección y Actividad	Fracción de capital que se posee directamente	Capital	Resto Neto Patri.	Rdos. ejerc.	Valor según libros de la participación	
					Coste	Provisión
SAZASO, S.A. Barcelona Inactiva	100%	60.101	-5.920	0	60.101	-5.993
SERNE, S.A. Barcelona Inactiva	100%	60.101	-337	0	60.101	-9.771
PROMOTORA RALOP DOS, S.A. Barcelona Inactiva	100%	60.101	-37.088	0	60.101	-37.087
PROMOTORA RALOP TRES, S.A. Barcelona Inactiva	100%	60.101	-48.568	0	60.101	-47.965
INMUEBLES RALOP CUATRO, S.A. Barcelona Inactiva	100%	162.273	-83.925	0	162.273	-83.923
ARRENDAMIENTOS Y VENTAS RALOP CINCO, S.A. Barcelona Inactiva	100%	156.263	-74.321	0	156.263	-74.440
METROPOLITANA DE APARCAMIENTOS, S.A. Barcelona Inactiva	100%	60.101	-64.104	0	60.101	-60.101
TAKIO, S.A. Barcelona Inactiva	95%	822.185	-1.327.317	0	780.895	-780.895
NAUTEL, S.A. Madrid Inactiva	100%	60.101	0	0	58.899	-58.899
					1.458.835	-1.159.074

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 2.003.

Las empresas asociadas y la información relacionada con las mismas al 31 de diciembre de 2.003 es la siguiente:

(En Euros)

Nombre, Dirección y Actividad	Fracción de capital que se posee directamente	Capital	Resto Neto Patr.	Rdos. del ejercic.	Valor según libros de la participación	
					Coste	Provisión
GARAJES Y TRANSPORTES, S.A. Barcelona Inmobiliaria	46%	60.101			90.151	-90.151
COMPañÍA DE AGUAS DE FONTECILLA, S.A. Marchámalo Abastecimiento de (Guadalajara) agua potable	40%	30.051			12.020	-12.020
					102.171	-102.171

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 2.003.

NOTA 7. Existencias

La composición de las existencias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2.003 es la siguiente:

	(En Euros)
Promociones inmobiliarias	374.240
Terrenos y solares	23.847.300
Provisión por depreciación	-389.570
	23.831.970

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 2.003, la finca de la Sociedad sita en Níjar (Almería) y con un valor neto contable de 2.469.108 Euros se encuentra embargada cautelarmente con carácter preventivo por la Hacienda Pública, estando en negociación la cuantificación exacta de la misma y los plazos de pago.

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 2.003 ha sido el siguiente:

	(En Euros)					
	Capital suscrito	Reserva legal	Reserva para adaptación al Euro	Reserva voluntaria	Resultado de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio
SALDO INICIAL	8.807.575	98.228	36.214		-253.761	
Ampliación de Capital	1.645.704					
Compensación de Pérdidas						
Distribución de resultados del ejercicio anterior						
Resultado del ejercicio						-503.464
SALDO FINAL	10.453.279	98.228	36.214		-253.761	-503.464

a) Capital social

El Capital Social contable inscrito en el Registro Mercantil a 31 de diciembre de 2.003 es de 10.453.279,36 Euros, representados por 16.333.249 acciones al portador de 0,64 Euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

Durante el ejercicio 2.003 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 Reservas voluntarias

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 2.003.

NOTA 9. Deudas no comerciales

La composición de las deudas no comerciales de la Sociedad a 31 de diciembre de 2003, de acuerdo con sus vencimientos, es la siguiente:

DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO

	(En Euros)	
	Corto Plazo	Largo Plazo
	2.004	2.005 a 2.006
Préstamos y créditos hipotecarios	11.397	677.553
	11.397	677.553

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	7.305.124
Otros impuestos	89.172
Previsión Intereses de Demora	3.777.782
	11.908.342

(En Euros)	
Organismos Seguridad Social	Importe
Importe de Principal	384.222
Previsión de Recarg. y Apremios	84.929
	469.151

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	5.773.310	2.008
1.994	2.715.078	2.009
1.997	11.164.064	2.012
1.998	807.316	2.013
2.001	2.891.612	2.016
2.002	253.761	2.017
2.003	503.464	2.018
TOTAL	26.335.253	

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 2.003, la Sociedad tiene prestados avales a terceros ante entidades financieras, según el siguiente detalle:

	(En Euros)
EMPRESAS DEL GRUPO:	
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).

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

No hay ingresos debido al contencioso con la Agencia Tributaria y fallado a favor de la Sociedad por el Tribunal Supremo con fecha 15 de mayo de 2.002, estando en negociación con la Agencia Tributaria con el fin de alcanzar un acuerdo en un plazo de tiempo relativamente breve.

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	39.513
Cargas Sociales (Seguridad Social a cargo de la Empresa)	14.807
TOTAL	54.320

La plantilla media de empleados en el ejercicio 2.003 ha sido de 2 personas.

NOTA 14. Otra información

En el ejercicio de 2.003 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 2.003 existen los siguientes cuenta partícipes con los importes que se indican:

D. Antonio Olmeda Olmeda	15.026,97.- Euros
D. Manuel Valenzuela Guerrero	7.500,14.- Euros
D. Francisco Beneyto Sempere	7.477,60.- Euros
D. José Javier Dolado Cosin	2.848,21.- 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 2003 a 11.172,00 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.

En cumplimiento del artículo 127 ter de la Ley de Sociedades Anónimas:

El mencionado artículo impone a los administradores de las sociedades anónimas la obligación de comunicar a la sociedad la siguiente información:

La participación que tuvieran en el capital de una sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social de la Sociedad, así como los cargos o funciones que ejerzan en dichas sociedades.

La realización, por cuenta propia o ajena, actividades del mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social de Urbanizaciones y Transportes, S.A.

Seguidamente detallamos cuadro en cumplimiento de la mencionada Ley:

Nombre	Cargo	Sociedad	Capital Social	Participación Accionarial
Fco. Espinar García-Noblejas	---	---	---	---
David Fiter Serra	---	---	---	---
Juan Fco. González Iñiguez	---	---	---	---
Jesús Pérez Sanmarco	---	---	---	---
José Ramón Fiter Serra	Administrador	Fidelca Telecom, S.L.	601.000 €	2,5%

Así mismo, se informa que ningún consejero realiza por cuenta propia o ajena, actividades del mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social de Urbanizaciones y Transportes, S.A.

En cumplimiento del Art. 114.2 de la Ley del Mercado de Valores:

De acuerdo con el anterior precepto, se informa que los administradores de la Sociedad no han realizado con la propia Sociedad, ni con otra empresa del mismo grupo, operaciones ajenas al tráfico ordinario de la Sociedad o en condiciones no habituales de mercado.

Únicamente detallar las siguientes operaciones, que han sido llevadas a cabo en condiciones normales de mercado.

Sociedad	Concepto	Importe miles €
Fidelca Telecom, S.L.	Préstamo de Tesorería y Alquiler Oficina	66

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.

NOTA 16. Cuadro de financiación

A continuación se detalla el desglose de los Recursos procedentes de operaciones correspondientes a los ejercicios 2.002 y 2.003:

	(En Euros)	
	Ejercicio 2.003	Ejercicio 2.002
RESULTADO CONTABLE	-503.464	-253.761
MÁS:		
Dotación a las amortizaciones	16.198	23.872
Pérdidas procedentes de la enajenación de inmovilizado material y financiero		
Dotación a la provisión de riesgos y gastos		
Dotación a otras provisiones		
RECURS. OBTENIDOS (APLI.) EN LAS OPERACIONES	-487.266	-229.889



URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A.
CUADRO DE FINANCIACION

APLICACIONES	2003	2002	ORIGENES	2003	2002
RECURSOS APLICADOS EN LAS OPERACIONES.	487.266	299.889	RECURSOS PROCEDENTES DE LAS OPERACIONES		
ADQUISICIONES DE INMOVILIZADO	8.615		DEUDORES A LARGO PLAZO		
CANCELACIÓN. O TRASPASO A CORTO DE DEUDA A LARGO:			ENAJENACIÓN DE INMOVILIZADO:		
Cancelación deudas a L.P			Inmovilizaciones materiales		
Administraciones públicas			Inmovilizaciones financieras		
Otras deudas			Operaciones tráfico a L.P.		
			Operaciones tráfico a C.P.		
			Fondos propios	1.645.704	
TOTAL APLICACIONES	495.881	299.889	TOTAL ORIGENES	1.645.704	
EXCESO DE ORIGENES SOBRE APLICACIONES	1.149.823		EXCESO DE APLICACIONES SOBRE ORIGENES		299.889
(Aumento de capital circulante)			(Disminución de capital circulante)		

(En Euros)

(En Euros)

VARIACION DEL CAPITAL CIRCULANTE	Aumentos		Disminuciones	
	2003	2002	2003	2002
Existencias				406.425
Clientes	2.359		230.644	719.220
Deudores				
Adm. Publicas			21.067	43.116
Acreedores	1.429.031	938.892		
Inversiones financieras temporales				
Tesorería			22	20
Ajustes periodificación			29.834	
AUMENTO (DISMINUCIÓN) DEL CAPITAL CIRCULANTE.....	1.431.390	938.892	281.567	1.168.781
	1.149.823			229.889

URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A.

Informe de gestión del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2.003

Señores accionistas:

La Sociedad durante el ejercicio 2.003, 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 2.004, 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)				
	2.003	2.002	2.001	2.000	1.999
Gastos de personal	54.320	62.655	340.810	223.432	145.818
Otros gastos de explotación	127.752	139.519	934.135	569.465	251.560
Gastos financieros	353.875	449.737	149.111	3.600	133.359

La Sociedad mantiene registradas al 31 de diciembre de 2.003 deudas con la Agencia Tributaria por un importe de 11.908 miles de Euros, de los cuales 3.778 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.

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
TOTAL	2

Inversiones futuras

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.

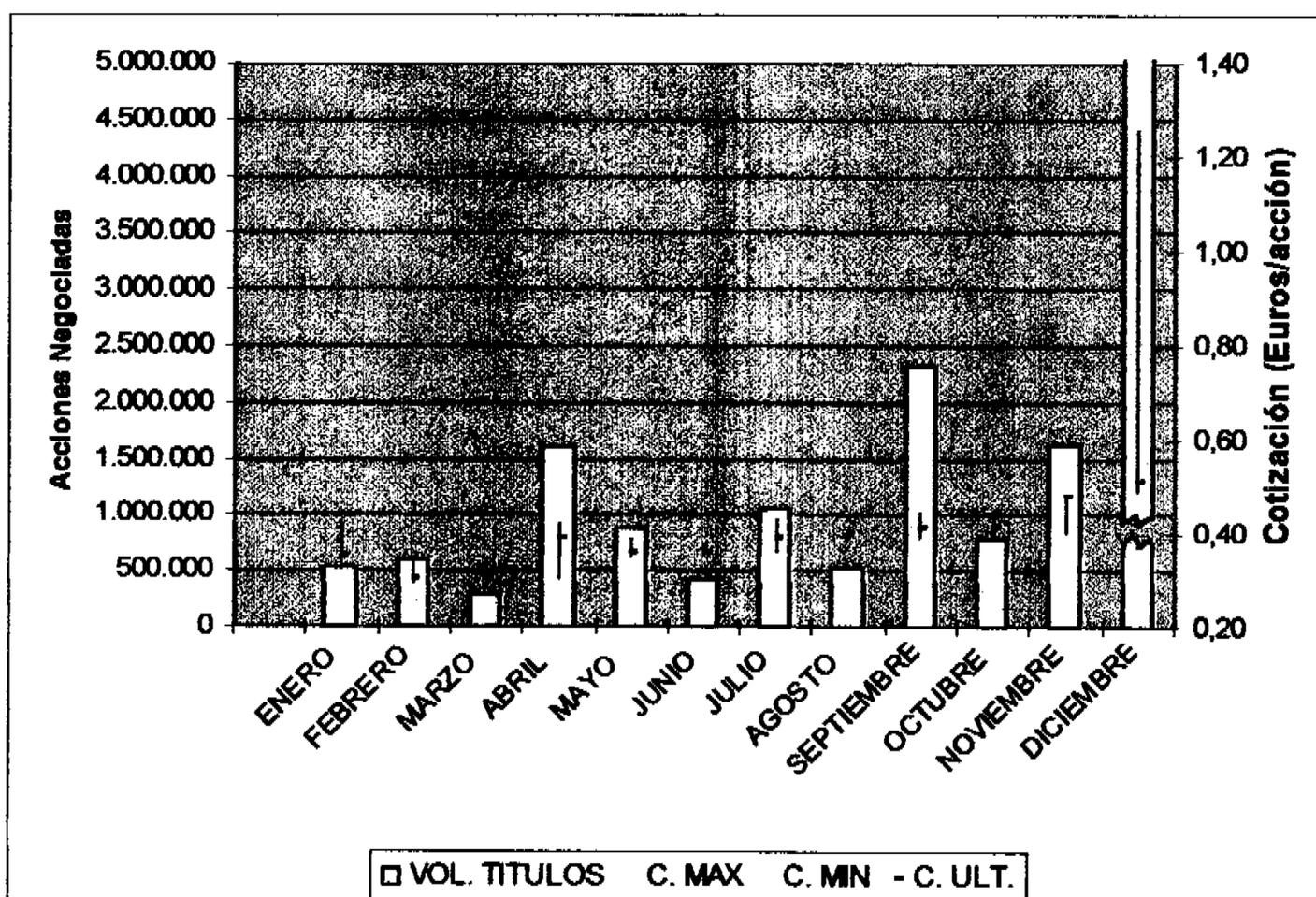
Todas las inversiones inmobiliarias citadas, así como la financiación de las mismas, se realizarán en cualquier caso, previo acuerdo del Consejo de Administración, ofreciendo al mercado la información necesaria oportuna con la debida antelación. Está estudiando la posibilidad de ampliación de capital 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 2.003, 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 2.003 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 2.003 son los siguientes:

Volumen cotizado total	70.444.826
Volumen cotizado medio	286.361
Volumen cotizado máximo mensual	59.854.453
Cotización máxima	1,26
Cotización mínima	0,29
Cotización media	0,69
Días cotizados	246