

URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A.

**INFORME DE AUDITORÍA
CUENTAS ANUALES AL
31 DE DICIEMBRE DE 2004
INFORME DE GESTIÓN**





Av. Diagonal, 612, 7º 08021 Barcelona Tel. 93 414 59 28 Fax 93 414 02 48
E-mail audiec@pkfaudiec.com Web site www.pkfaudiec.com

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 2004, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado. Excepto por las salvedades mencionadas en los párrafos 3 y 4, el trabajo se ha realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.
2. De acuerdo con la legislación mercantil, los administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las cifras del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del cuadro de financiación, además de las cifras del ejercicio 2004, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2004. Con fecha 24 de mayo de 2004, emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2003 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 1.459 miles de euros, sobre las que mantiene provisiones por un valor de 1.159 miles de euros, calculadas de acuerdo con la evolución de los fondos propios de las últimas cuentas anuales. Las cuentas anuales del ejercicio 2004 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 2004.
4. Tal y como se indica en la nota 14 de la memoria, la Sociedad ha registrado como ingreso del ejercicio 2004 una expropiación para la construcción de una balsa reguladora de agua y su canalización en las fincas de Nijar (Almería). A la fecha del presente informe y hasta que no se reciba la comunicación definitiva de la Administración Pública encargada de la expropiación, no disponemos de información suficiente que nos permita evaluar el efecto final en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

5. a) La Sociedad mantiene registradas al 31 de diciembre de 2004 deudas con la Agencia Tributaria que ascienden a 1.974 miles de euros (punto 9 de la memoria) y unas cuentas a cobrar por un importe de 457 miles de euros. Con fecha 8 de Febrero de 2005 se recibió de la Agencia Tributaria la aceptación de la propuesta de aplazamiento de pagos efectuada por la Sociedad, en cuyo escrito figura que la deuda pendiente asciende a la cantidad de 15.442 miles de euros (incluyendo principal, recargos e intereses hasta diciembre de 2005), que la sociedad y otra sociedad participada deberán abonar en cinco plazos de importe crecientes hasta el día 20 de diciembre de 2005. En aplicación del principio de prudencia y como consecuencia de la deuda confirmada por la Agencia Tributaria, estimamos que el Resultado de la sociedad se reducirán en 3.890 miles de euros.

b) Tal y como se indica en el punto 9 de la memoria, el escrito de 8 de Febrero de 2005 de la Agencia Tributaria no implica la conformidad de la sociedad a las cantidades reclamadas, por lo que la Sociedad mantiene el Recurso Contencioso Administrativo ante la Agencia Tributaria como consecuencia de considerar que, en todo caso, la deuda se encuentra prescrita y en consecuencia es inexigible, por lo que desconocemos el efecto final que pueda tener en los Fondos Propios de la Sociedad el desenlace final de dicho Recurso.
6. La Sociedad mantiene en existencias el conjunto de las parcelas integradas en la *Urbanización Residencial Sotolargo* valorada en 7.590 miles de euros, cuya adquisición se formalizó mediante un contrato privado. Tal y como se indica en la nota 7 de la memoria, el valor neto contable al 31 de diciembre de 2004 está fundamentado en una tasación oficial con motivo de la aprobación del Plan Parcial de Ordenación Municipal publicado el 20 de Octubre de 2004 que modifica la anterior calificación de los terrenos. No obstante, la sociedad seguirá acometiendo cuantas actuaciones sean necesarias y oportunas para conseguir la mejor calificación posible de los terrenos y, cuando proceda, la promoción o la transmisión de los mismos, con el objetivo de conseguir un rendimiento superior, por ello la viabilidad del proyecto está condicionada a dichos factores y, adicionalmente, a la obtención por parte de la empresa de financiación adicional.
7. Como consecuencia de las pérdidas acumuladas el patrimonio de la Sociedad ha quedado reducido a una cantidad inferior a las dos terceras partes del capital social. Tal y como establece el artículo 163 de la Ley de Sociedades Anónimas, los administradores propondrán a la Junta de Accionistas una ampliación de capital dineraria, una ampliación de capital no dineraria y una ampliación de capital por compensación de créditos para equilibrar la situación patrimonial en el presente ejercicio. No obstante, las cuentas anuales adjuntas se han preparado bajo el principio contable de gestión continuada (punto 2 de la memoria). La persistencia en la aplicación del citado principio contable por parte de la Sociedad, está condicionada al desarrollo de los proyectos de la Sociedad en el futuro.

8. Con fecha 4 de abril de 2005, la Sociedad ha firmado una hipoteca unilateral de las fincas de Nijar para garantizar a la Agencia Estatal de Administración Tributaria el pago de los vencimientos del principal, según el acuerdo de aplazamiento de 18 de marzo de 2005, sus intereses de demora, más el 25% de la suma de ambas cantidades para costas y gastos en voluntaria o un 5% de la suma de ambas cantidades en ejecutiva, por un importe total de 15.094 miles de euros. Del importe total del aplazamiento, las fincas de Nijar propiedad de la Sociedad garantizan un importe de 4.180 miles de euros y el resto está garantizado con las fincas de una empresa participada.
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 y 4, excepto por los efectos de la salvedad descrita en el párrafo 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 2004 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 2004 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 2004, 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 2004. 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, 20 de abril de 2005

INSTITUTO DE
CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

Miembro ejerciente:

PKF-AUDIEC, S.A.

Año 2005 N° CC000356
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 2.004, junto con el Informe de Gestión***



URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A.
BALANCES DE SITUACION AL 31-12-2.004 Y AL 31-12-2.003

	(En Euros)	
	31-12-2.004	31-12-2.003
ACTIVO	31-12-2.004	31-12-2.003
Inmovilizado:		
Gastos de establecimiento	7.460	10.453.279
Inmovilizaciones materiales (Nota 5)	4.733	134.442
Inmovilizaciones financieras (Nota 6)	299.765	-253.761
Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo:		
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	2.514	-503.464
	306.081	9.830.496
Activo Circulante:		
Existencias (Nota 7)	8.502.219	23.831.970
Deudores a corto plazo:		
Otros deudores	4.044.715	
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	1.446.362	800.373
Administraciones Públicas	456.672	502.770
Provisiones	-855.610	-855.610
Inversiones financieras temporales (N. 6)	4.451	601
Tesorería	160	16
	13.598.969	24.280.120
Ajuste por periodificación	-9.423	-29.834
	13.895.627	24.564.758
TOTAL ACTIVO	13.895.627	24.564.758
PASIVO	31-12-2.004	31-12-2.003
Fondos Propios: (Nota 8)		
Capital Suscrito	10.453.279	10.453.279
Reservas	134.442	134.442
Resultados de ejercicios anteriores	-757.225	-253.761
Pérdidas y Ganancias	-4.455.972	-503.464
	5.374.524	9.830.496
Ingresos a Distribuir en Varios Ejercicios	3.997.357	351.790
Otros ingresos a distribuir en varios ejercicios	354.540	351.790
Provisiones para riesgos y gastos	677.553	677.553
Acreedores a Largo Plazo:		
Deudas con entidades de crédito (Nota 9)	677.553	677.553
Deudas con empresas del grupo	397.777	397.777
Otros acreedores	54.971	54.971
	1.130.301	1.130.301
Acreedores a Corto Plazo:		
Deudas con entidades de crédito (Nota 9)	8.633	11.397
Deudas con empresas del grupo	731.531	861.771
Acreedores comerciales (Nota 10)	2.298.741	12.377.493
Otras deudas no comerciales:		
Administraciones Públicas		1.510
Remuneraciones pendientes de pago		
Otras deudas		
	3.038.905	13.252.171
TOTAL PASIVO	13.895.627	24.564.758

Las Notas 1 al 17 adjuntas forman parte integrante del Balance de Situación al 31 de Diciembre de 2.004.

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2.004
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 consolidadas 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 2.004, 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 2.004 por el concepto de amortización del inmovilizado material asciende a 4.733,00 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.

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a circled "1-2" and several scribbles.

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	23.410	0	-23.410	0
Amortización acumulada	-18.677	-4.733	+23.410	0
SUBTOTAL	4.733	-4.733	0	0
OTRAS INSTALACIONES Y MOBILIARIO:				
Coste	0	0	0	0
Amortización acumulada	0	0	0	0
SUBTOTAL	0	0	0	0
EQUIPOS PARA PROCESO DE INFORMACIÓN:				
Coste	0	0	0	0
Amortización acumulada.	0	0	0	0
SUBTOTAL	0	0	0	0
Coste:	23.410	0	-23.410	0
Amortización Acumulada:	-18.677	-4.733	+23.410	0
TOTAL	4.733	-4.733	0	0

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 incremento	(En Euros) Saldo final
INMOVILIZACIONES FINANCIERAS:			
Participaciones en empresas del grupo	1.458.840	+584	1.459.424
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	+584	300.349

	Saldo inicial	Retiro o incremento	(En Euros) Saldo final
INVERS. FINANCIERAS TEMPORALES:			
Créditos a empresas del grupo	1.716.532		1.716.532
Otros créditos			
Fianzas constituidas	601	3.850	4.451
Provisiones	-1.716.532		-1.716.532
TOTAL	601	3.850	4.451

Las empresas del Grupo y la información relacionada con las mismas al 31 de diciembre de 2.004 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
EUROSOLUCIONES NEGOCIOS, S.L. (*) Madrid Activa	49%	5.433.992	0	0	587	0
					1.459.424	-1.159.074

(*) Por cambio de nombre actualmente es: Urbanijar Ibérica, S.L.

Participaciones en ampliación de capital derivadas de aportaciones no dinerarias:

- Ver Nota 7, Nota 9, Nota 12 y Nota 13.

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 2.004.

Las empresas asociadas y la información relacionada con las mismas al 31 de Diciembre de 2.004 es la siguiente:

(En Euros)

Nombre, Dirección y Actividad	Fracción de capital que se posee directamente	Capital	Resto Neto Patr.	Rdos. del ejerc.	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 2.004.

NOTA 7. Existencias

La composición de las existencias de la Sociedad al 31 de Diciembre de 2.004 es la siguiente:

	(En Euros)
Promociones inmobiliarias	34.967
Terrenos y solares	22.199.782
Provisión por depreciación	-13.732.530
	8.502.219

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, esta provisionada con una depreciación por un importe de 13.732.530 euros, basada en tasación oficial posterior y con motivo de la aprobación del Plan Parcial de Ordenación Municipal publicado el 20 de Octubre de 2.004 que modifica la anterior calificación de los terrenos. No obstante, la Sociedad seguirá acometiendo cuantas actuaciones sean necesarias y oportunas para conseguir la mejor calificación posible de los terrenos y, en su caso, y en su momento, la promoción o la transmisión de los mismos, con el objetivo de conseguir un rendimiento superior.

En el ejercicio 2.004 Urbanizaciones y Transportes, S.A. ha aportado las fincas 22.354 y 22.355 sitas en Nijar (Almería) a la sociedad Urbanijar Ibérica, S.L. por su valor de tasación neto, por un importe de 5,4 millones de euros (asumiendo Urbanijar Ibérica, S.L. el pago de las deudas tributarias de Urbanizaciones y Transportes, S.A. hasta la cantidad de 9,8 millones de euros). Asimismo Urbanizaciones y Transportes, S.A. ha transmitido a las entidades Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L. y Fidelca Telecom, S.L. el 49% y 2% respectivamente de las participaciones sociales de Urbanijar Ibérica, S.L. por un precio total de 4,1 millones de euros manteniendo Urbanizaciones y Transportes, S.A. una participación del 49% en el capital de la citada Sociedad.

La anterior operación supone no solo el reconocimiento para Urbanizaciones y Transportes, S.A. de plusvalías por importe superior a 12,1 millones de euros, sino también la posibilidad de contar con la colaboración de empresas especializadas en el negocio inmobiliario y en la promoción final de los terrenos.

De la citada plusvalía de 12,1 millones de euros de conformidad con los principios y normas contables de aplicación en España, se reconocen solo 8,2 millones de euros en el ejercicio 2.004, estimándose que aflore el resto en el ejercicio 2.005.

Se inicia en el ejercicio 2.005 la promoción de ventas del resto de fincas de la sociedad sitas en Nijar (Almería) no aportadas a Urbanijar Ibérica, S.L. de cuya materialización se estima la generación de plusvalías importantes en función de los precios de mercado de la zona y de tasación oficial reciente.

		(En Euros)
	Valor neto en libros	Tasación oficial
Resto Fincas Níjar (Almería)	832.252	7.285.001

Las fincas de Níjar se encuentran con carácter preventivo embargadas por la Agencia Tributaria, la que, por comunicación recibida en la sociedad el 8 de Febrero de 2.005, ha concedido el aplazamiento con fraccionamiento de la deuda con constitución de hipoteca individual sobre cada una de las fincas con responsabilidad económica independiente para cada una de ellas, con el consiguiente levantamiento del embargo, lo que hace viable el programa de ventas de la sociedad.

NOTA 8. Fondos Propios

El movimiento habido en las cuentas de "Fondos propios" durante el ejercicio 2.004 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	10.453.279	98.228	36.214		-757.225	
Ampliación de Capital						
Compensación de Pérdidas						
Distribución de resultados del ejercicio anterior						
Resultado del ejercicio						-4.455.972
SALDO FINAL	10.453.279	98.228	36.214		-757.225	-4.455.972

a) Capital Social

El Capital Social contable inscrito en el Registro Mercantil a 31 de Diciembre de 2.004 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.

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 2.004.

NOTA 9. Deudas no comerciales

La composición de las deudas no comerciales de la Sociedad a 31 de Diciembre de 2004, de acuerdo con sus vencimientos, es la siguiente:

DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO

	(En Euros)	
	Corto Plazo	Largo Plazo
		2.006
Préstamos y créditos hipotecarios	8.634	677.553
	8.634	677.553

DEUDAS CON ORGANISMOS OFICIALES:

A.E.A.T.	(En Euros)
	Importe
Imp. Sociedades	736.264
I.R.P.F./I.V.A./I.R.C	457.776
Otros impuestos	89.172
Previsión Intereses de Demora	690.985
	1.974.197

Organismos Seguridad Social	(En Euros)
	Importe
Importe de Principal	258.969
Previsión de Recarg. y Apremios	65.574
	324.543

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

Con fecha 8 de Febrero de 2.005 se recibió de la Agencia Tributaria, la aceptación de la propuesta de aplazamiento de pagos efectuada por Urbas.

El total de la deuda tributaria, según la A.E.A.T. (incluyendo principal, intereses hasta diciembre de 2.005 y recargos), asciende a la cantidad de 15.441.808,50 euros, que la sociedad deberá abonar en cinco plazos de importe crecientes hasta el día 20 de Diciembre de 2.005.

Hay que resaltar que del importe citado de 15.441.808,50 euros a 31 de Diciembre de 2.005 la sociedad Urbanijar Ibérica, S.L. ha asumido directamente el pago de 9.790.616,61 euros.

Este acuerdo con la A.E.A.T. significa para Urbas, de una manera inmediata, el desbloqueo de la pasada situación de inactividad por causa del embargo trabado por dicha Agencia sobre los bienes de la sociedad; sin que ello suponga la conformidad de la

Sociedad a las cantidades reclamadas, por lo que Urbas mantiene el Recurso Contencioso Administrativo ante la A.E.A.T. como consecuencia de considerar que, en todo caso, la deuda se encuentra prescrita y en consecuencia es inexigible, lo que de obtener sentencia satisfactoria significaría la devolución a URBAS de la cantidad de 15.441.808,50 euros.

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 24/2.001.

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
2.004	4.455.972	2.019
TOTAL	30.791.225	

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

		(En Euros)
EMPRESAS DEL GRUPO:		
SERNE, S.A	36.548	Liquidado Marzo 2.005

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 en Nijar, que está concedida por comunicación de 8 de Febrero de 2.005 su cancelación mediante constitución de hipotecas independientes sobre cada una de las fincas. Cabe resaltar que la mayor parte

de la deuda (9,7 millones de euros) ha asumido su pago la sociedad Urbanijar Ibérica, S.L. al adquirir dos de estas fincas.

NOTA 13 Ingresos a distribuir en varios ejercicios

	2.003	Altas	Bajas	(En Euros) 2.004
Otros ingresos a distribuir en varios Ejercicios	0	8.139.047	(4.141.690)	3.997.357
Total ingresos a distribuir en varios Ejercicios	0			3.997.357

En el ejercicio 2.004 se ha realizado una aportación no dineraria consistente en activos y pasivos en los que el valor de los activos es menor que el de los pasivos. Concretamente se ha aportado a Eurosoluciones Negocios, S.L. dos fincas de Nijar (Almería), las nº 22.354 y 22.355, cuyo importe en los libros de Urbanizaciones y Transportes, S.A. era de 1.670 miles de euros, y dicha Sociedad ha asumido el pago de las deudas tributarias de Urbanizaciones y Transportes, S.A. por un importe de 9.791 miles de euros. Las 1.084.029 acciones emitidas con un valor nominal y de emisión unitaria de 5,01 euros, como contrapartida de dicha aportación dineraria se han registrado en la Sociedad aportante, Urbanizaciones y Transportes, S.A., por el valor insignificante de 1 euro.

Posteriormente, URBAS. ha enajenado el 49% y el 2% de las Participaciones de la entidad a Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L. y a Fidelca Telecom, S.L. respectivamente, lo que ha supuesto la realización en el presente ejercicio del 51% de los ingresos a distribuir por un importe de 4.142 miles de €. En la actualidad, URBAS es propietaria del 49% de las acciones de Eurosoluciones Negocios, S.L., cuya información se detalla en la Nota 6 de la presente Memoria.

NOTA 14. Ingresos y gastos

a) Ingresos

Los ingresos del 2.004 son por las realizaciones siguientes:

- Venta de nuestro Local en Gandía.
- Venta de nuestro Local en Calpe.
- Venta de nuestras Plazas de Aparcamiento en Calpe.
- Estimación de 655.000 € netos por compensación por expropiación de ACUASUR de 62.349 m² de terrenos en Nijar por 681.000 €, deduciendo su valor contable de 26.000 €, para la construcción de una balsa de agua y sus canalizaciones desde la desaladora, hasta los campos de Nijar.

- Comisiones por Ventas en "Ciudad Jardín Valcastillo" sita en Pioz (Guadalajara).

b) Ingresos extraordinarios

- Regularización de señales con una antigüedad de mas de 10 años de la Urbanización Sotolargo

c) **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	36.053
Cargas Sociales (Seguridad Social a cargo de la Empresa)	8.298
TOTAL	44.351

La plantilla media de empleados en el ejercicio 2.004 ha sido de 2 personas.

NOTA 15. Otra información

En el ejercicio 2.004 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.

A 31 de Diciembre de 2.004 existen los siguientes cuenta partícipes con los importes que se indican:

D. Manuel Valenzuela Guerrero 4.000.00.- Euros

Con fecha Noviembre de 2.004 se llegó a un acuerdo de liquidación de la deuda con D. Manuel Valenzuela Guerrero consistente en una cantidad al contado efectuada en el mes de Noviembre de 2.004 y cinco plazos de 1.000,00 euros, siendo el ultimo plazo el mes de Marzo de 2.005.

Remuneración auditores:

En cumplimiento de la disposición adicional decimocuarta de la Ley 44/2.002 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 2.004 a 10.876,20 euros.

Gestión de riesgos Medioambientales:

Dadas las actividades a las que se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni previsiones 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, de 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
Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L. (Rep. por D. Fco. Javier de Irizar Ortega)	---	Guadahermosa Activos, S.L.	96.160 €	98,44 %
D. Juan A. Ibáñez Fernández	Apoderado (*)	Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L.	500.358 €	0,00 %
D. Juan A. Ibáñez Fernández	Administrador	Guadalmería, S.L.	3.010 €	0,00 %
D. Juan A. Ibáñez Fernández	Administrador	Dos Provincias Construcciones, S.L.	28.848 €	0,00 %
D. Juan A. Ibáñez Fernández	Apoderado	Costa Rey, S.L.	1.700.830 €	0,00 %
D. Juan A. Ibáñez Fernández	Administrador (*)	Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L.	96.162 €	0,00 %
D. José Ramón Fiter Serra	Administrador	Fidelca Telecom, S.L.	601.000 €	2,50 %
D. Juan Fco. González Iñiguez	---	---	---	---
D. David Fiter Serra	---	---	---	---

(*) cesado en la actualidad

Asimismo, 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.

Operaciones que han sido llevadas a cabo en condiciones normales de mercado.

Sociedad	Conceptos	Importe miles €
Fidelca Telecom, S.L.	Préstamo de Tesorería y Alquiler Oficina	54
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L.	Préstamo de Tesorería	600

NOTA 16. Acontecimientos posteriores al Cierre

A fecha de cierre de este ejercicio, y tal como se especifica en la Nota 11 de la Memoria, la Sociedad ostenta bases negativas del Impuesto sobre Sociedades, pendientes de compensar de beneficios futuros.

El día 8 de Febrero de 2.005 se recibió notificación del acuerdo del Departamento de Recaudación de la Agencia Tributaria, en virtud del cual se accede a la solicitud de aplazamiento de la deuda tributaria, instada por la Sociedad.

El total de la deuda tributaria (incluyendo principal, intereses hasta Diciembre de 2.005 y recargos) asciende a la cantidad de 15.441.808,50 euros, que se deberán abonar en cinco plazos de importe creciente hasta el día 20 de Diciembre de 2.005. Hay que resaltar que, de esa cantidad, la entidad Urbanijar Ibérica, S.L. ha asumido el pago de 9.790.616,61 euros.

En garantía del pago de los diferentes vencimientos, la Agencia Tributaria ha aceptado la constitución, por la Sociedad, de hipoteca con responsabilidad económica individual sobre cada una de las fincas propiedad de la misma, en Níjar (Almería), que comportará la cancelación del embargo global que en la actualidad grava el conjunto de todas esas fincas.

La formalización de tal hipoteca está pendiente de la reasignación por la Agencia Tributaria, a petición de Urbas, de las cantidades que individualmente debe responder cada una de las fincas, dado el pago que a cuenta de la deuda total ya ha efectuado la sociedad el pasado 21 de Febrero de 2.005 de 1.000.010,00 euros, y del pago asumido por Urbanijar Ibérica, S.L.

TRANSICION A LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION (NIIF)

La sociedad está en fase de elaboración y estudio de información, para su mejor adaptación a la nueva normativa a aplicar en el ejercicio 2.005, por las entidades emisoras de valores admitidos a cotización que presenten cuentas anuales consolidadas.

NOTA 17. Cuadro de financiación

A continuación se detalla el desglose de los Recursos procedentes de operaciones correspondientes a los ejercicios 2.003 y 2.004:

	(En Euros)	
	Ejercicio 2.004	Ejercicio 2.003
RESULTADO CONTABLE	-4.455.972	-503.464
Aumentos y (disminuciones):		
MÁS:		
Dotación a la amortización del inmovilizado	6.462	16.198
Dotaciones a provisiones del inmovilizado.		
Dotación a la provisión para riegos y gastos.	2.750	
Gastos derivados de intereses diferidos.		
Diferencias positivas de cambio		
Subvención en capital traspasadas a resultados ejercicio.		
Impuesto s/ beneficios diferido o anticipados en el ejercicio.		
Pérdidas enajenación de inmovilizados.		
Beneficio enajenación de inmovilizados.	-8.206.608	
RECURSOS PROCEDENTES/APLICADOS DE LAS OPERACIONES	-12.653.368	-487.266

URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A.
CUADRO DE FINANCIACION

		(En Euros)	
APLICACIONES	2.004	2.003	ORIGENES
Recursos procedentes de las operaciones			2.003
Recursos aplicados en las operaciones	12.653.368	487.266	
Deudas a largo plazo			
Deudas suspensión de pagos			
ADQUISICIONES DE INMOVILIZADO		8.615	
Gastos de establecimiento			
Inmaterial			
Material			
Financiero	1.200		4.068.047
ENAJENACION DE INMOVILIZADO			
Inmaterial			
Material			
Financiero			
Traspaso corto plazo inmovilizaciones financieras			
Cancela.traspaso a corto plazo deudas largo plazo			
Deuda a largo plazo			
Gastos financieros diferidos			
Ampliación de capital			
Prima de emisión			
Ingresos a distribuir			
Dividendos repartidos			
Dividendo a cuenta			
TOTAL APLICACIONES	12.654.568	495.881	TOTAL ORIGENES
			12.207.094
			1.645.704
			8.139.047
			4.068.047
			1.200
			1.645.704
			8.139.047
			4.068.047
			1.200
			1.645.704
			8.139.047
			4.068.047
			1.200
			1.645.704
			8.139.047
			4.068.047
			1.200
			1.645.704
			8.139.047
			4.068.047
			1.200
			1.645.704
			8.139.047
			4.068.047
			1.200
			1.645.704
			8.139.047
			4.068.047
			1.200
			1.645.704
			8.139.047
			4.068.047
			1.200
			1.645.704
			8.139.047
			4.068.047
			1.200
			1.645.704
			8.139.047
			4.068.047
			1.200
			1.645.704
			8.139.047
			4.068.047
			1.200
			1.645.704
			8.139.047
			4.068.047
			1.200
			1.645.704
			8.139.047
			4.068.047
			1.200
			1.645.704
			8.139.047
			4.068.047
			1.200
			1.645.704
			8.139.047
			4.068.047
			1.200
			1.645.704
			8.139.047
			4.068.047
			1.200
			1.645.704
			8.139.047
			4.068.047
			1.200
			1.645.704
			8.139.047
			4.068.047
			1.200
			1.645.704
			8.139.047
			4.068.047
			1.200
			1.645.704
			8.139.047
			4.068.047
			1.200
			1.645.704
			8.139.047
			4.068.047
			1.200
			1.645.704
			8.139.047
			4.068.047
			1.200
			1.645.704
			8.139.047
			4.068.047
			1.200
			1.645.704
			8.139.047
			4.068.047
			1.200
			1.645.704
			8.139.047
			4.068.047
			1.200
			1.645.704
			8.139.047
			4.068.047
			1.200
			1.645.704
			8.139.047
			4.068.047
			1.200
			1.645.704
			8.139.047
			4.068.047
			1.200
			1.645.704
			8.139.047
			4.068.047
			1.200
			1.645.704
			8.139.047
			4.068.047
			1.200
			1.645.704
			8.139.047
			4.068.047
			1.200
			1.645.704
			8.139.047
			4.068.047
			1.200
			1.645.704
			8.139.047
			4.068.047
			1.200
			1.645.704
			8.139.047
			4.068.047
			1.200
			1.645.704
			8.139.047
			4.068.047
			1.200
			1.645.704
			8.139.047
			4.068.047
			1.200
			1.645.704
			8.139.047
			4.068.047
			1.200
			1.645.704
			8.139.047
			4.068.047
			1.200
			1.645.704
			8.139.047
			4.068.047
			1.200
			1.645.704
			8.139.047
			4.068.047
			1.200
			1.645.704
			8.139.047
			4.068.047
			1.200
			1.645.704
			8.139.047
			4.068.047
			1.200
			1.645.704
			8.139.047
			4.068.047
			1.200
			1.645.704
			8.139.047
			4.068.047
			1.200
			1.645.704
			8.139.047
			4.068.047
			1.200
			1.645.704
			8.139.047
			4.068.047
			1.200
			1.645.704
			8.139.047
			4.068.047
			1.200
			1.645.704
			8.139.047
			4.068.047
			1.200
			1.645.704
			8.139.047
			4.068.047
			1.200
			1.645.704
			8.139.047
			4.068.047
			1.200
			1.645.704
			8.139.047
			4.068.047
			1.200
			1.645.704
			8.139.047
			4.068.047
			1.200
			1.645.704
			8.139.047
			4.068.047
			1.200
			1.645.704
			8.139.047
			4.068.047
			1.200
			1.645.704
			8.139.047
			4.068.047
			1.200
			1.645.704
			8.139.047
			4.068.047
			1.200
			1.645.704
			8.139.047
			4.068.047
			1.200
			1.645.704
			8.139.047
			4.068.047
			1.200
			1.645.704
			8.139.047
			4.068.047
			1.200
			1.645.704
			8.139.047
			4.068.047
			1.200
			1.645.704
			8.139.047
			4.068.047
			1.200
			1.645.704
			8.139.047
			4.068.047
			1.200
			1.645.704
			8.139.047
			4.068.047
			1.200
			1.645.704
			8.139.047
			4.068.047
			1.200
			1.645.704
			8.139.047
			4.068.047
			1.200
			1.645.704
			8.139.047
			4.068.047
			1.200
			1.645.704
			8.139.047
			4.068.047
			1.200
			1.645.704
			8.139.047
			4.068.047
			1.200
			1.645.704
			8.139.047
			4.068.047
			1.200
			1.645.704
			8.139.047
			4.068.047
			1.200
			1.645.704
			<

(En Euros)

VARIACION DEL CAPITAL CIRCULANTE	Aumentos		Disminuciones	
	2.004	2.003	2.004	2.003
Existencias		2.359	15.329.751	
Clientes				230.644
Deudores	4.644.606			
Adm. Publicas				21.067
Acreedores	10.213.266	1.429.031		
Inversiones financieras temporales	3.850			
Tesorería	144			22
Ajustes periodificación	20.411			29.834
Totales.....	14.882.277	1.431.390	15.329.751	281.567
AUMENTO (DISMINUCIÓN) DEL CAPITAL CIRCULANTE.....	(447.474)	1.149.823		

Handwritten signatures and a circled number '1-2' at the bottom of the page.

URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A.

Informe de gestión del ejercicio cerrado el 31 de Diciembre de 2.004

Señoras y Señores accionistas:

La Sociedad durante el ejercicio 2.004 ha centrado sus esfuerzos, especialmente promovidos y ejecutados desde su incorporación en Junio de 2.004, por el nuevo Presidente del Consejo y por el Consejero Delegado, en desbloquear la situación de inactividad que le obligaba el embargo que sobre sus bienes tiene trabados la A.E.A.T.

Como resultado de estos esfuerzos se ha obtenido Resolución de la Oficina Nacional de Recaudación de 25 de Enero de 2.005 comunicada a la Sociedad el 8 de Febrero de 2.005, concediendo el fraccionamiento y aplazamiento de la deuda y que la garantía de embargo por la misma, global sobre cada una de las fincas, se sustituye por hipoteca con responsabilidad individual para cada una de las propiedades.

Lo expuesto significa que la Sociedad puede enajenar por separado cada una de las fincas subrogándose el comprador en la parte de la deuda que le corresponda.

Lo anterior fue comunicado a la CNMV el 23 de Febrero de 2.005 como hecho relevante.

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, esta provisionada con una depreciación por un importe de 13.732.530 euros, basada en tasación oficial posterior y con motivo de la aprobación del Plan Parcial de Ordenación Municipal publicado el 20 de Octubre de 2.004 que modifica la anterior calificación de los terrenos. No obstante, la sociedad seguirá acometiendo cuantas actuaciones sean necesarias y oportunas para conseguir la mejor calificación posible de los terrenos y, en su caso y en su momento, la promoción o la transmisión de los mismos, con el objetivo de conseguir un rendimiento superior.

En el ejercicio 2.004 Urbanizaciones y Transportes, S.A. ha aportado las fincas 22.354 y 22.355 sitas en Nijar (Almería) a la sociedad Urbanijar Ibérica, S.L. por su valor de tasación neto, por un importe de 5,4 millones de euros (asumiendo Urbanijar Ibérica, S.L. el pago de las deudas tributarias de Urbanizaciones y Transportes, S.A. hasta la cantidad de 9,8 millones de euros). Asimismo Urbanizaciones y Transportes, S.A. ha transmitido a las entidades Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L. y Fidelca Telecom, S.L. el 49% y 2% respectivamente de las participaciones sociales de Urbanijar Ibérica, S.L. por un precio total de 4,1 millones de euros, manteniendo Urbanizaciones y Transportes, S.A. una participación del 49% en el capital de la citada Sociedad.

Todo ello comunicado a la CNMV el 12 de enero de 2.005 como hecho relevante, qué fue el día que ratificó estas operaciones el Consejo de Administración.

La operación con Urbanijar Ibérica, S.L. supone, no solo el reconocimiento para Urbas de plusvalías por importe superior a 12,1 millones de euros, sino también la

posibilidad de contar con la colaboración de empresas especializadas en el negocio inmobiliario y en la promoción final de los terrenos.

De la citada plusvalía de 12,1 millones de euros de conformidad con los principios y normas contables de aplicación en España, se reconocen solo 8,2 millones de euros en el ejercicio 2.004 estimándose que aflore el resto en el ejercicio 2.005.

La imposibilidad citada de no poder contabilizar todas las plusvalías obtenidas, la provisión por posible devaluación de los terrenos de Sotolargo y los gastos de estructura y financieros de la Sociedad, han motivado que el presente ejercicio se cierre con las pérdidas contables que refleja el Balance.

Se han acondicionado, para iniciar en el ejercicio 2.005 la promoción de su venta, el resto de fincas de la Sociedad sitas en Níjar (Almería) no aportadas a Urbanijar Ibérica, S.L. de cuya materialización se estima la generación de plusvalías importantes en función de los precios de mercado de la zona y de tasación oficial reciente.

	(En Euros)	
	Valor neto en libros	Tasación oficial
Resto Fincas Níjar (Almería)	832.252	7.285.001

Urbas se ha financiado en el ejercicio 2.004 mediante préstamos obtenidos de Fidelca Telecom, S.L. y de Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L.

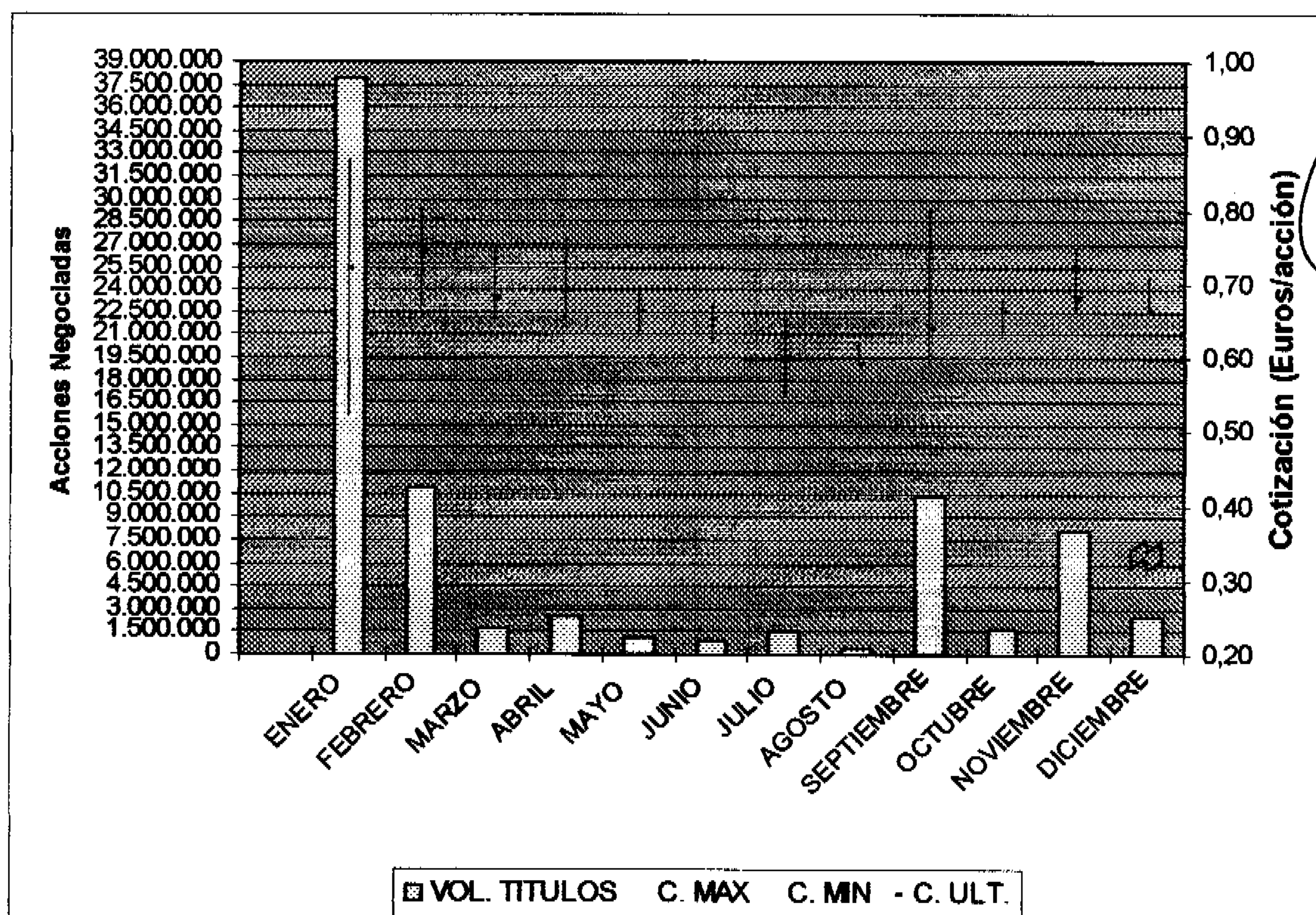
Handwritten notes and signatures on the right side of the page, including a circled '1-12' and several large, illegible signatures.

Acciones propias

Durante el ejercicio económico 2.004, 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 presente gráfico se puede observar la evolución mensual de la cotización y del volumen negociado a lo largo del ejercicio 2.004 de las acciones de la Sociedad.



Los datos más significativos sobre la cotización de las acciones de URBAS en el Mercado Bursátil durante el ejercicio 2.004 son los siguientes:

Volumen cotizado total	80.038.394
Volumen cotizado medio	318.878
Volumen cotizado máximo mensual	37.975.398
Cotización máxima	0,87
Cotización mínima	0,52
Cotización media	0,73
Días cotizados (100% de sesiones)	251

Desde Junio 2.004 a Marzo 2.005 las acciones de Urbas han tenido una revalorización en el mercado bursátil de más del 60 %