



Urbanizaciones y Transportes, S.A.

Comisión Nacional del Mercado de Valores (C.N.M.V.)
Pº de la Castellana nº 19
28046 Madrid

Madrid, a 18 de marzo de 2003

Distinguidos Sres.

Remitimos, junto con la presente disquete con el contenido del Folleto Informativo (Mod. R.V.), de Ampliación de Capital por Compensación de Créditos, de Urbanizaciones y Transportes, S.A. (Urbas), por un importe de 1.645.704,32 €, siendo el contenido del mismo idéntico al folleto presentado en soporte de papel remitido a Vds.

Sírvase así mismo la presente, como autorización a Vdes. para la publicación del mencionado Folleto Informativo en la página Web que tienen publicada en Internet.

Sin otro particular, le saluda atentamente,

Fdo.: Francisco Espinar García-Noblejas
Presidente

FOLLETO INFORMATIVO COMPLETO (MOD. R.V.)

**AMPLIACION DE CAPITAL
POR
COMPENSACION DE CREDITOS**

DE

**URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A.
(URBAS)**

IMPORTE: 1.645.704,32 EUROS

Marzo 2003

Redactado conforme a la Orden de 12 de julio de 1993 sobre Folletos Informativos y otros desarrollos del Real Decreto 291/1992, de 27 de marzo, sobre Emisiones y Ofertas Públicas de Venta de Valores, modificado por R.D. 2590/1998, de 7 de diciembre.

Inscrito en los Registros Oficiales de la
COMISION NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES

ÍNDICE

FOLLETO INFORMATIVO COMPLETO SOBRE LA “AMPLIACION DE CAPITAL POR COMPENSACION DE CREDITOS” DE URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A.

			Págs.
CAPITULO	0	Circunstancias relevantes a considerar sobre la presente “Ampliación de Capital por Compensación de Créditos”.....	3
CAPITULO	I	Personas que asumen la responsabilidad de su contenido y Organismos supervisores del folleto	10
CAPITULO	II	Los valores negociables objeto de la emisión.	22
CAPITULO	III	El emisor y su capital.....	38
CAPITULO	IV	Actividades Principales del Emisor.	44
CAPITULO	V	Patrimonio, situación financiera y resultados del emisor.....	54
CAPITULO	VI	La administración, la dirección y el control del emisor.	60
CAPITULO	VII	Evolución reciente y perspectivas del emisor.....	68
ANEXO	1	Auditoría Ejercicio 2001	
“	2	Auditoría Cuentas Anuales hasta 31 de Agosto de 2002 y ampliación a la misma.....	
“	3	Certificado del acuerdo de la Junta General Extraordinaria de.12 de Diciembre de 2002 de ampliación de capital por compensación de créditos, renuncia derecho suscripción preferente y delegación de facultades al Consejo de fecha 27 de Diciembre de 2002.....	
“	4	Informe Consejo sobre aumento de capital y precio acción. de 15 de Octubre de 2002, Art. 144.....	
“	5	Informe Auditor, según Art. 156 Ley Sociedades Anónimas de 22 de Octubre de 2002.....	
“	6	Informe Auditor, según Art. 159 Ley Sociedades Anónimas de 22 de Octubre de 2002 y complementario al mismo.....	

CAPITULO 0

CIRCUNSTANCIAS RELEVANTES A CONSIDERAR SOBRE LA PRESENTE “AMPLIACIÓN DE CAPITAL POR COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS”

0.1. RESUMEN DE LAS CARACTERISTICAS DE LOS VALORES OBJETO DE EMISIÓN AMPARADAS POR ESTE FOLLETO COMPLETO Y DEL PROCEDIMIENTO PREVISTO PARA SU COLOCACIÓN Y ADJUDICACIÓN A LOS ACREEDORES

0.1.1. Identificación del emisor

La denominación completa del emisor es URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A. (URBAS), con domicilio social en calle de la Princesa nº 61, 28008 Madrid, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 8.587, Hoja M-138308, Folio 1, Libro 0, Sección 8ª, y con Código de Identificación Fiscal A-08049793.

0.1.2. Consideraciones específicas sobre la emisión

El capital social de la Sociedad antes de la presente ampliación asciende a 8.807.575,04 euros y está compuesto de 13.761.836 acciones representadas en anotaciones en cuenta de 0,64 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones otorgan los mismos derechos económicos y políticos.

La ampliación de capital objeto de este folleto es por un importe de 1.645.704,32 euros (que supone un incremento del 18,68% en relación con el capital actual) mediante la emisión de 2.571.413 nuevas acciones de 0,64 euros de valor nominal cada una. Todas las acciones emitidas gozarán de los mismos derechos y beneficios que las actualmente en circulación, y no tendrán su transmisibilidad restringida o condicionada en modo alguno. El precio de emisión es a la par, desembolsándose por compensación de créditos, siendo los suscriptores los siguientes:

- Fidelca Telecom, S.L.....	976.076,20 Euros.
- F & F Audiotex, S.A.....	376.591,14 “
- José Ramón Fiter Serra.....	293.037,52 “
<u>TOTAL.....</u>	<u>1.645.704,86 Euros</u>

<u>ACREEDOR</u>	<u>Nº ACCIONES</u>
- Fidelca Telecom, S.L:.....	1.525.119
- F & F Audiotex, S.A.....	588.423
- José Ramón Fiter Serra.....	457.871
<u>TOTAL.....</u>	<u>2.571.413</u>

D. José Ramón Fiter Serra es Administrador Solidario de las sociedades Fidelca Telecom, S.L. y de F & F Audiotex, S.A.

Estas dos Sociedades están controladas por M^a Dolores Serra Autet, cuya participación indirecta en el capital de Urbanizaciones y Transportes, S.A. a través de de Fidelca Telecom, S.L.- F & F Audiotex, S.A. – José Ramón Fiter Serra y David Fiter Serra ascendiendo al 6,049% la participación antes de la ampliación y al 20,84% después de la ampliación de capital objeto del presente folleto.

	<u>Antes de ampliación</u>	<u>Después de ampliación</u>	<u>% Part. Después Ampliación</u>
- Fidelca Telecom, S.L....	830.612	2.355.731	14,42
- F & F Audiotex, S.A.....	1.452	589.875	3,61
- José Ramón Fiter Serra..	300	458.171	2,81
TOTAL.....	832.364	3.403.777	20,84

Según consta en el informe especial sobre exclusión del derecho de suscripción preferente previsto en el art.159 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, emitido por los auditores PKF Audiec, S.A. con fecha 22 de Octubre de 2002, el valor neto patrimonial de las acciones de la Sociedad era de 0.6322 euros por acción al 31 de agosto de 2002

El origen de los créditos fue de entrega de tesorería, siendo la fecha de los mismos la siguiente:

Fidelca Telecom, S.L. 01 de julio de 1999

F & F Audiotex, S.A. 01 de julio de 1999

José Ramón Fiter Serra 01 de julio de 1999

Los créditos han devengado un interés del 6,50% anual, pagaderos a la finalización del contrato, los importes que se están compensando mediante la presente ampliación de capital, comprende tanto los principales como los intereses correspondientes.

En el ejercicio 1999 se realizó otra ampliación de capital por compensación de créditos que fue suscrita igualmente por los ya mencionados acreedores.

<u>ACREEDOR</u>	<u>ACCIONES</u>	<u>CREDITO</u>	<u>%</u>
- Fidelca Telecon, S.L.....	1.115.277 Acciones =	1.742.767,06 Euros	73,51
- F & F Audiotex, S.A.....	264.407 “ =	413.171,09 “	17,43
- José Ramón Fiter Serra.....	137.352 “ =	214.629,88 “	9,06
TOTALES.....	1.517.036 Acciones =	2.370.568,03 Euros	100,00

0.2. CONSIDERACIONES EN TORNO A LAS ACTIVIDADES, SITUACIÓN FINANCIERA Y CIRCUNSTANCIAS MÁS RELEVANTES DEL EMISOR OBJETO DE DESCRIPCIÓN DE ÉSTE FOLLETO COMPLETO

0.2.1. Actividad realizada durante los últimos ejercicios

El objeto social de URBAS consiste, principalmente, en la adquisición y venta de inmuebles, la construcción y la promoción inmobiliaria, habiendo estado en los últimos ejercicios prácticamente inactiva.

La Sociedad había centrado su actividad en la construcción de viviendas unifamiliares en el término municipal de Villamantilla (Madrid). Durante el último trimestre de 1.998 se iniciaron con diversos propietarios, negociaciones para la posterior adquisición de terrenos en Villamantilla, que se comenzaron a materializar, mediante contratos privados, durante el ejercicio 1.999. Estas adquisiciones, cumplidos todos los trámites urbanísticos, habrían representado suelo apto para la construcción de unas 800 viviendas unifamiliares. Ante las dificultades para la tramitación del Plan General de Ordenación, y la consiguiente consecución de las licencias de urbanización y construcción, la empresa ha decidido no ejecutar los contratos privados ante la poca rentabilidad que para la empresa y para el accionista supone la promoción de las parcelas.

La Sociedad pretende, en una nueva etapa, la adecuación de sus activos históricos, Níjar, Sotolargo, Calpe y Gandía, para conseguir su venta en las mejores condiciones.

0.2.2. Factores de riesgo más significativos y circunstancias condicionantes que pudieran afectar a la futura generación de beneficios.

Los factores de riesgo más significativos y las circunstancias condicionantes que pudieran afectar a la futura generación de beneficios, son las que se detallan a continuación:

(i) Litigios.

La Sociedad mantenía registradas al 31 de Diciembre de 2001 deudas con la Agencia Tributaria por importe de 11.215 miles de euros, de los cuales 3.080 miles de euros corresponden a una provisión por recargos e intereses, provenientes de Actas levantadas desde el ejercicio 1986 a 2001.

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 2002, 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 URBAS dependerá de la negociación que se entablará con la Agencia Tributaria. Actualmente, tales fincas están contabilizadas en 2.469 miles de euros, si bien la Sociedad dispone de una valoración de Asistencia Inmobiliaria, S.A., Sociedad de Tasación y Valoraciones registrada por el Banco de

España, con el número 4.384, de fecha 21 de Diciembre de 1.993, que asigna un valor en conjunto de las mismas por importe de 8.600 miles de euros.

Aparte de lo anterior, ni la Sociedad ni sus filiales se encuentran incurso en ningún litigio o procedimiento arbitral cuyo resultado pueda afectar de forma significativa a su situación financiera o al desarrollo de su actividad. En este sentido debe comentarse que, con fecha 16 de Septiembre de 2002, se recibió notificación de resolución de un litigio pendiente a favor de Urbanizaciones y Transportes, S.A. por un importe de 713.433,49 Euros, correspondiente a la quiebra de D. Luis Martín Murciano e Ininpusa, interponiendo la Sindicatura de la quiebra querrela contra Urbanizaciones y Transportes, S.A. y miembros del Consejo, en la que se reclamaban cuantías procedentes de la renuncia de D. Luis Martín Murciano a la adquisición de plazas de aparcamiento habiendo liquidado parte del precio. Finalmente el Juzgado de Instrucción nº 21 en fecha 29 de agosto de 2002 dicto Auto acordando el sobreseimiento libre de los imputados.

Al cierre de cuentas correspondientes al ejercicio 2002, no supone que el valor neto patrimonial sea superior a 0,64 Euros por acción.

Ningún miembro del Consejo de Administración de la Sociedad, ni ningún directivo de la misma, se halla incurso en ningún pleito o procedimiento cuyo resultado pueda afectar los resultados o la solvencia financiera de URBAS.

(ii) Viabilidad de la Sociedad.

Para su continuidad la Sociedad depende de la venta de sus activos y de la realización de los nuevos proyectos. Tanto para proceder a la venta de sus activos en las mejores condiciones de mercado, como para abordar la realización de los nuevos proyectos, es condición imprescindible la financiación externa, ya sea vía entidades financieras, y/o vía accionistas mediante ampliaciones de capital, por lo que la continuidad de la Sociedad podría verse afectada en el caso de que no fuera posible obtener la financiación necesaria.

Hay que tener en cuenta que los activos de la Sociedad están en la siguiente situación:

- Las parcelas de la Urbanización Sotolarjo (Guadalajara), contabilizadas en 20.933 netos miles de euros, libres de cargas y gravámenes, fueron adquiridas mediante contrato privado.
- Las Fincas “El Cautivo” en Níjar (Almería), contabilizada en 2.469 miles de euros, están gravadas cada una de ellas con un embargo preventivo de la Agencia Tributaria, que cubre la totalidad de la deuda tributaria a que se ha hecho referencia en el apartado “litigios” anterior.
- El local y los garajes en Calpe (Alicante), contabilizados en 216 miles de euros, están gravados cada una de ellos con un embargo preventivo de la Agencia Tributaria, que cubre la totalidad de la deuda tributaria a que se ha hecho referencia en el apartado “litigios” anterior.
- El local comercial en Gandia (Alicante), contabilizado en 123 miles de euros, está gravado con un embargo preventivo de la Agencia Tributaria, que cubre la totalidad de la deuda tributaria a que se ha hecho referencia en el apartado “litigios” anterior.

- Las plazas de aparcamiento en la Plaza Comercial nº 5 (Barcelona), contabilizadas en 35 miles de euros, están libres de cargas y gravámenes.

Respecto a las fincas anteriores, hay que tener en cuenta que debido a que Urbanización Sotolargo tiene contrato privado pendiente de elevación a público de la compraventa y que las Fincas “El Cautivo”, el local de Gandia y el local y los garajes de Calpe tienen el embargo preventivo efectuado por la Agencia Tributaria, no se ha podido efectuar operación alguna.

Asimismo, en relación con el resto de los activos enumerados, debe tenerse en cuenta que para proceder a su venta en las mejores condiciones de mercado es necesaria la realización de una pequeña inversión para obras de adecuación.

(iii) Operaciones con partes vinculadas

La totalidad de las ventas de los ejercicios 2001 y 2002 se ha realizado con empresas vinculadas a precios establecidos entre las partes. Como se ha mencionado en el apartado 01.2 del presente folleto de ampliación de capital, Fidelca Telecon, S.L. es una Sociedad controlada por M^a Dolores Serra Autet, quien de una manera indirecta ostenta una participación del 6,049% en el capital de Urbanizaciones y Transportes, S.A. antes de la ampliación de capital y del 20,84% después de la ampliación de capital.

En la actualidad los terrenos en la Urb. Sotolargo siguen constando en el Registro de la Propiedad a nombre de Promociones Residenciales Iberia, S.A., controlada indirectamente por D. Ramón Fiter Autet, pactándose que fuese a voluntad de Urbanizaciones y Transportes, S.A. la elevación a Público del citado contrato de compra venta, no habiéndose elevado a público el mismo debido a que esta en proceso de renovación el cargo de Administrador de la Sociedad Promociones Residenciales Iberia, S.A., no pudiéndose realizar las escrituras de compraventa mientras dicho cargo no estuviese vigente, así como por las necesidades de tesorería tanto en cuanto no se produzca el acuerdo con la Agencia Tributaria.

0.2.3. Información Financiera contenida en el Folleto

En el capítulo 5 del presente folleto se recogen los estados financieros referidos a los tres últimos ejercicios cerrados, así como al 31 de agosto de 2002. El informe completo de auditoría correspondiente a las cuentas anuales del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2001 se acompaña como anexo número 1, así como el informe de auditoría correspondiente a las cuentas de la sociedad a fecha 31 de Agosto de 2002, adjunto como anexo número 2.

En el informe de auditoría de 31 de agosto de 2002, el auditor manifestaba:

- 1. Hemos auditado las cuentas del periodo de Urbanizaciones y Transportes, S.A. que comprenden el balance de situación cerrado al 31 de agosto de 2002, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondiente al periodo de ocho meses cerrado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas del mencionado periodo en su conjunto, basada en el trabajo realizado. Excepto por la salvedad mencionada en el párrafo 3.a), el trabajo se ha realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativo de las cuentas del periodo 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 y de la cuenta de pérdidas y ganancias, además de las cifras del periodo cerrado al 31 de agosto de 2002, las correspondientes al ejercicio 2001. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas del periodo cerrado al 31 de agosto de 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. a) La Sociedad mantiene registradas al 31 de agosto de 2002 deudas con la Agencia Tributaria que ascienden a 11.218 miles de euros (nota 8 de la memoria), de las cuales 3.080 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 el contrario 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 8 de la memoria, el Tribunal Supremo desestimo los recargos de apremio notificados por la Agencia Tributaria Estatal (ver punto 3.a).La Sociedad esta en negociaciones con la Agencia Tributaria Estatal para cuantificar la deuda tributaria exacta, que a la fecha de emisión del presente informe aun no ha sido acordada.
 4. La Sociedad mantiene en existencias el conjunto de las parcelas integradas en la Urbanización Residencial Sotolargo valorado en 20.933 miles de euros, cuya adquisición se formalizo mediante un contrato privado (nota 6 de la memoria). A la fecha de emisión del presente informe se dispone de un dictamen pericial sobre la viabilidad del proyecto, condicionada a la obtención por parte de la empresa de financiación adicional.
 5. Tal y como se indicaba en el punto 2 de la memoria, las cuentas del periodo 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, esta condicionada al desarrollo de los proyectos y aspectos indicados en los párrafos anteriores.
 6. La totalidad de las ventas del periodo cerrado al 31 de agosto de 2002 se ha realizado con empresas vinculadas a precios establecidos entre las partes, tal y como se indica en el punto 12 de la memoria.
 7. Tal y como se indica en el punto 7 de la memoria, el 28 de junio de 2002 se aprobó en la Junta General Ordinaria de Accionistas compensar 1.626,07 euros de resultados negativos del ejercicio anterior con la reserva legal y reducir el capital social en la cifra de 2.889.985,56 euros con la finalidad de restablecer el equilibrio patrimonial como consecuencia de pérdidas, mediante la reducción del valor nominal de las acciones a 0,64 euros por acción. En consecuencia, el capital social es de 8.807.575,04 euros y esta representado por 13.761.836 acciones de 0,64 euros nominales. A la fecha del presente informe, esta reducción de capital no ha sido inscrita en el Registro Mercantil y, por ello, se contabilizara en la Sociedad con posterioridad al 31 de agosto de 2002.
 8. En nuestra opinión, excepto por los efectos de aquellos ajustes que podrían haberse considerado necesarios si hubiésemos podido verificar la limitación al alcance comentada en el párrafo 3.a) y excepto por los efectos de cualquier ajuste que pudiera ser necesario si se conociera el desenlace final de las incertidumbres descritas en los párrafos 3.b), 4 y 5, las cuentas del periodo cerrado al 31 de agosto de 2002 adjuntas expresan, en todo los aspectos significativos la imagen del patrimonio y de la situación financiera de Urbanizaciones y Transportes, S.-A. al 31 de agosto de 2002 y de los resultados de sus

inversiones durante el mencionado periodo 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.

En el Informe complementario al informe de auditoría de cuentas al 31 de agosto de 2002 se indica que:

Con fecha 22 de octubre de 2002, emitimos un informe de auditoría de cuentas al 31 de agosto de 2002 con salvedades. Adicionalmente, se incluya en el punto 7 de dicho informe un párrafo de énfasis informando a los accionistas de la situación de la reducción de capital aprobada en la Junta General Ordinaria de Accionistas de 28 de junio de 2002 y que transcribimos a continuación:

“7. Tal y como se indica en el punto 7 de la memoria, el 28 de Junio de 2002 se aprobó en la Junta General Ordinaria de Accionistas compensar 1.626,07 euros de resultados negativos del ejercicio anterior con la reserva legal y reducir el capital social en la cifra de 2.889.985,56 euros con la finalidad de restablecer el equilibrio patrimonial como consecuencia de pérdidas, mediante la reducción del valor nominal de las acciones a 0,64 euros por acción. En consecuencia el capital social es de 8.807.575,04 euros y esta representado por 13.761.836 acciones de 0,64 euros nominales. A la fecha del presente informe, esta reducción de capital no ha sido inscrita en el Registro Mercantil y por ello, se contabilizara en la Sociedad con posterioridad al 31 de agosto de 2002”.

No obstante, la reducción de capital aprobada en la Junta General Ordinaria de Accionistas de 28 de junio de 2002 fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 7 de octubre de 2002 y, por ello, dicha operación societaria se contabilizara en la Sociedad con posterioridad al 31 de agosto de 2002.

Este informe es complementario del informe de auditoría de cuentas al 31 de agosto de 2002 de fecha 22 de octubre de 2002, emitido por nosotros, y debe utilizarse exclusivamente a los efectos de ampliar la información incluida en las conclusiones de dicho informe de auditoría de cuentas.

Por otra parte, debemos resaltar que el endeudamiento financiero del emisor a 31 de diciembre de 2001 asciende a 16.750 miles de euros y a 31 de Agosto de 2002 a 16.293 miles de euros. La presente emisión tiene por objeto, precisamente, reducirlo, al capitalizarse determinados créditos vencidos y exigibles contra la Sociedad.

CAPITULO I

PERSONAS QUE ASUMEN LA RESPONSABILIDAD DE SU CONTENIDO Y ORGANISMOS SUPERVISORES DEL FOLLETO

I.1. PERSONAS QUE ASUMEN LA RESPONSABILIDAD POR EL CONTENIDO DEL FOLLETO

I.1.1. Identificación y cargo

D. Francisco Espinar García-Noblejas, con D.N.I. nº 6.161.248-P, en su calidad de Presidente del Consejo de Administración de URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A. (URBAS), con domicilio en Madrid, calle de la Princesa, nº 61, y C.I.F. A-08049793, asume la responsabilidad por el contenido del presente folleto.

D. Francisco Espinar García-Noblejas, confirma la veracidad del contenido del folleto y que no omite ningún dato relevante, ni induce a error.

I.2. ORGANISMOS SUPERVISORES DEL FOLLETO

I.2.1. Inscripción en los Registros Oficiales

El presente folleto completo (Mod. R.V.) está inscrito en los Registros Oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, de conformidad con lo dispuesto en la Orden Ministerial de 12 de julio de 1.993 sobre folletos informativos, y otros desarrollos del Real Decreto 291/1992, de 27 de marzo, modificado por el Real Decreto 2590/1998, de 7 de diciembre.

El registro del folleto por la Comisión Nacional del Mercado de Valores no implica recomendación de la suscripción o compra de los valores a que se refiere el mismo, ni pronunciamiento en sentido alguno sobre la solvencia de la entidad emisora o la rentabilidad de los valores emitidos.

I.2.2. Autorizaciones o pronunciamientos administrativos previos

La presente emisión no precisa de autorización ni pronunciamiento administrativo previo distinto de la verificación y registro del presente folleto en la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

I.3. AUDITORIA DE CUENTAS ANUALES

Las cuentas anuales correspondientes a los ejercicios 1999, 2000, 2001 y hasta Agosto de 2002 han sido auditadas por AUDIEC CHECKAUDIT, S.A. (actualmente denominada PKF AUDIEC, S.A.), entidad con oficinas en Barcelona y en Madrid, inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el nº S-0647.

Se incluye como Anexo nº 1 el informe completo de auditoria del ejercicio 2001, así mismo se incluye como Anexo nº 2 el informe completo de auditoria hasta el 31 de agosto de 2002.

Los datos correspondientes al 31 de Diciembre de 2002 son provisionales y se encuentran pendientes de formulación por parte de Consejo de Administración y de auditoría. La compañía se compromete a registrar un suplemento al presente folleto en el supuesto de que tras la realización de dicha auditoria hubiese alguna modificación relevante a la información económica relativa al ejercicio 2002 aquí contenido.

En el informe de auditoria de 31 de agosto de 2002, el auditor manifestaba:

1. *Hemos auditado las cuentas del periodo de Urbanizaciones y Transportes, S.A. que comprenden el balance de situación cerrado al 31 de agosto de 2002, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondiente al periodo de ocho meses cerrado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas del mencionado periodo en su conjunto, basada en el trabajo realizado. Excepto por la salvedad mencionada en el párrafo 3.a), el trabajo se ha realizado de acuerdo con las normas de auditoria generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativo de las cuentas del periodo 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 y de la cuenta de pérdidas y ganancias, además de las cifras del periodo cerrado al 31 de agosto de 2002, las correspondientes al ejercicio 2001. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas del periodo cerrado al 31 de agosto de 2002. Con fecha 28 de mayo de 2002, emitimos nuestro informe de auditoria acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2001 en el que expresamos una opinión con salvedades.*
3. *a) La Sociedad mantiene registradas al 31 de agosto de 2002 deudas con la Agencia Tributaria que ascienden a 11.218 miles de euros (nota 8 de la memoria), de las cuales 3.080 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 el contrario 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 8 de la memoria, el Tribunal Supremo desestimo los recargos de apremio notificados por la Agencia Tributaria Estatal (ver punto 3.a).La Sociedad esta en negociaciones con la Agencia Tributaria Estatal para cuantificar la deuda tributaria exacta, que a la fecha de emisión del presente informe aun no ha sido acordada.
4. *La Sociedad mantiene en existencias el conjunto de las parcelas integradas en la Urbanización Residencial Sotolargo valorado en 20.933 miles de euros, cuya adquisición se formalizo mediante un contrato privado (nota 6 de la memoria). A la fecha de emisión del presente informe se dispone de un dictamen pericial sobre la viabilidad del proyecto, condicionada a la obtención por parte de la empresa de financiación adicional.*
5. *Tal y como se indicaba en el punto 2 de la memoria, las cuentas del periodo 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, esta condicionada al desarrollo de los proyectos y aspectos indicados en los párrafos anteriores.*
6. *La totalidad de las ventas del periodo cerrado al 31 de agosto de 2002 se ha realizado con empresas vinculadas a precios establecidos entre las partes, tal y como se indica en el punto 12 de la memoria.*
7. *Tal y como se indica en el punto 7 de la memoria, el 28 de junio de 2002 se aprobó en la Junta General Ordinaria de Accionistas compensar 1.626,07 euros de resultados negativos del ejercicio anterior con la reserva legal y reducir el capital social en la cifra de 2.889.985,56 euros con la finalidad de restablecer el equilibrio patrimonial como consecuencia de pérdidas, mediante la reducción del valor nominal de las acciones a 0,64 euros por acción. En consecuencia, el capital social es de 8.807.575,04 euros y esta*

representado por 13.761.836 acciones de 0,64 euros nominales. A la fecha del presente informe, esta reducción de capital no ha sido inscrita en el Registro Mercantil y, por ello, se contabilizara en la Sociedad con posterioridad al 31 de agosto de 2002.

8. En nuestra opinión, excepto por los efectos de aquellos ajustes que podrían haberse considerado necesarios si hubiésemos podido verificar la limitación al alcance comentada en el párrafo 3.a) y excepto por los efectos de cualquier ajuste que pudiera ser necesario si se conociera el desenlace final de las incertidumbres descritas en los párrafos 3.b), 4 y 5, las cuentas del periodo cerrado al 31 de agosto de 2002 adjuntas expresan, en todo los aspectos significativos la imagen del patrimonio y de la situación financiera de Urbanizaciones y Transportes, S.-A. al 31 de agosto de 2002 y de los resultados de sus inversiones durante el mencionado periodo 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.

Informe complementario al informe de auditoria de cuentas al 31 de agosto de 2002

Con fecha 22 de octubre de 2002, emitimos un informe de auditoria de cuentas al 31 de agosto de 2002 con salvedades. Adicionalmente, se incluía en el punto 7 de dicho informe un párrafo de énfasis informando a los accionistas de la situación de la reducción de capital aprobada en la Junta General Ordinaria de Accionistas de 28 de junio de 2002 y que transcribimos continuación:

“7. Tal y como se indica en el punto 7 de la memoria, el 28 de junio de 2002 se aprobó en la Junta General Ordinaria de Accionistas compensar 1.626,07 euros de resultados negativos del ejercicio anterior con la reserva legal y reducir el capital social en la cifra de 2.889.985,56 euros con la finalidad de restablecer el equilibrio patrimonial como consecuencia de pérdidas, mediante la reducción del valor nominal de las acciones a 0,64 euros por acción. En consecuencia, el capital social es de 8.807.575,04 euros y esta representado por 13.761.836 acciones de 0,64 euros nominales. A la fecha del presente informe, esta reducción de capital no ha sido inscrita en el Registro Mercantil y, por ello, se contabilizara en la Sociedad con posterioridad al 31 de agosto de 2002”.

No obstante, la reducción de capital aprobada en la Junta General Ordinaria de Accionistas de 28 de junio de 2002 fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 7 de octubre de 2002 y, por ello, dicha operación societaria se contabilizara en la Sociedad con posterioridad al 31 de agosto de 2002.

Este informe es complementaria del informe de auditoria de cuentas al 31 de agosto de 2002 de fecha 22 de octubre de 2002, emitido por nosotros, y debe utilizarse exclusivamente a los efectos de ampliar la información incluida en las conclusiones de dicho informe de auditoria de cuentas.

En el informe de auditoria de 31 de diciembre de 2001, el auditor manifestaba:

1. Hemos auditado las cuentas del periodo de Urbanizaciones y Transportes, S.A. que comprenden el balance de situación cerrado al 31 de diciembre de 2001, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondiente al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado. Excepto por la salvedad mencionada en el párrafo 3.a), el trabajo se ha realizado de acuerdo con las normas de auditoria generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.
2. De acuerdo con la legislación mercantil, los administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las cifras del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del cuadro de financiación, además de las cifras del ejercicio 2001, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2001. Con fecha 6 de junio de 2001, emitimos nuestro informe de auditoria acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2000 en el que expresamos una opinión con salvedades.
3. a) La Sociedad mantiene registradas al 31 de diciembre de 2001 deudas con la Agencia Tributaria que ascienden a 1.865.948 miles de pesetas (nota 9 de la memoria), de las cuales 512.503 miles de pesetas

corresponden a los intereses de demora. La Agencia Tributaria Estatal nos confirma un saldo en el que se omiten los intereses de demora y por el contrario se incluyen unos recargos de apremio por un importe de 297.933 miles de pesetas desestimados por sentencia de la Audiencia Nacional (ver punto 3.b). En consecuencia, desconocemos el efecto(ya sea positivo o negativo) que la exacta cuantificación de la deuda tributaria de la sociedad podría tener sobre su cuenta de pérdidas y ganancias.

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

- 4. La Sociedad mantiene en existencias el conjunto de las parcelas integradas en la Urbanización Residencial Sotolargo valorado en 3.482.900 miles de pesetas, cuya adquisición se formalizo mediante un contrato privado (nota 7 de la memoria). A la fecha de emisión del presente informe se dispone de un dictamen pericial sobre la viabilidad del proyecto, condicionada a la obtención por parte de la empresa de financiación adicional.*
- 5. Tal y como se indicaba en el punto 2 de la memoria, las 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, esta condicionada al desarrollo de los proyectos y aspectos indicados en los párrafos anteriores.*
- 6. La totalidad de las ventas del ejercicio 2001 se ha realizado con empresas vinculadas a precios establecidos entre las partes, tal y como se indica en el punto 13 de la memoria.*
- 7. En nuestra opinión, excepto por los efectos de aquellos ajustes que podrían haberse considerado necesarios si hubiésemos podido verificar la limitación al alcance comentada en el párrafo 3.a) y excepto por los efectos de cualquier ajuste que pudiera ser necesario si se conociera el desenlace final de las incertidumbres descritas en los párrafos 3.b), 4 y 5, las cuentas del periodo cerrado al 31 de agosto de 2002 adjuntas expresan, en todo los aspectos significativos la imagen 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*
- 8. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2001, contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión, concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2001. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad*

Transcripción del informe especial de Auditoria previsto en el Art. N° 13 de la orden Ministerial del 18-01-1991.

En el informe de auditoria del ejercicio 2001 expresamos una opinión favorable con determinadas salvedades.

Las salvedades indicadas en la auditoria al 31 de diciembre de 2001 son las siguientes:

- 3. a) La Sociedad mantiene registradas al 31 de diciembre de 2001 deudas con la Agencia Tributaria que ascienden a 1.865.948 miles de pesetas (nota 9 de la memoria), de las cuales, 512503 miles de pesetas corresponden a los intereses de demora. La Agencia Tributaria Estatal nos confirma un saldo en el que se omiten los intereses de demora y por el contrario se incluyen unos recargos de apremio por un importe de 297.933 miles de pesetas desestimados por sentencia de la Audiencia Nacional (ver punto 3.b). En consecuencia, desconocemos el efecto(ya sea positivo o negativo) que*

la exacta cuantificación de la deuda tributaria de la Sociedad podría tener sobre su cuenta de pérdidas y ganancias.

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

4. La Sociedad mantiene en existencias el conjunto de las parcelas integradas en la Urbanización Residencial Sotolargo valorada en 3.482.900 miles de pesetas, cuya adquisición se formalizó mediante un contrato privado (nota 7 de la memoria). A la fecha de emisión del presente informe se dispone de un dictamen pericial sobre la viabilidad del proyecto condicionada a la obtención por parte de la empresa de financiación adicional.

5. Tal y como se indica en el punto 2 de la memoria, las cuentas anuales adjuntas se han preparado bajo el principio contable de gestión continuada. La persistencia en la aplicación del citado principio contable por parte de la sociedad está condicionada al desarrollo de los proyectos y aspectos indicados en los párrafos anteriores.

Manifiestamos que las salvedades indicadas arriba siguen vigentes a la fecha actual, sin embargo, tenemos conocimiento de que la sociedad sigue manteniendo los contactos con la Hacienda Pública al objeto de determinar la cantidad exacta de la deuda tributaria, y acordar el pago parcial de la deuda, así como el aplazamiento del resto de la misma.

Por otra parte, también hemos sido informados de que la Sociedad sigue estudiando las diversas alternativas de financiación para el proyecto de la Urbanización Residencial Sotolargo

Adicionalmente, en relación a su escrito de 20 de junio de 2002, les informamos que las cuentas anuales consolidadas no tienen un efecto significativo sobre la imagen fiel de la situación financiera y patrimonial de la Sociedad Urbanizaciones y Transportes, S.A., ni sobre sus resultados. Las participaciones más significativas y los principales pasivos de la Sociedades participadas por Urbanizaciones y Transportes, S.A. están provisionados en dicha Sociedad y el efecto sobre la situación financiera y patrimonial y sobre los resultados, se considera poco significativos según la información facilitada por los administradores de Urbanizaciones y Transportes, S.A. y ratificada en la carta de manifestaciones firmada por el Presidente del Consejo de Administración con fecha 28 de mayo de 2002.

Este documento está realizado a petición expresa de Urbanizaciones y Transportes, S.A. para la presentación del mismo exclusivamente a la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Información sobre las limitaciones al alcance que contiene el informe de auditoría de cuentas del ejercicio 2001.

3. Deuda Tributaria: La Sociedad mantiene un contencioso con la Agencia Estatal de Administración Tributaria, pendiente por el momento de resolución judicial firme. Los antecedentes del mismo son los siguientes:

- La Compañía solicitó de la A.E.A.T., en período voluntario, el aplazamiento y fraccionamiento del pago de toda una serie de deudas, que fue denegado con fecha 28 de enero de 1994.
- Tras asumir los trámites administrativos oportunos, en enero de 1995 se instó Recurso Contencioso-Administrativo ante la sala de dicho orden jurisdiccional de la Audiencia Nacional.
- Ésta, en Sentencia notificada el 26 de noviembre de 1996, estimó las pretensiones de la Sociedad, declarando la nulidad de la denegación de los aplazamientos y fraccionamientos solicitados. Ello implica, igualmente, la anulación de cuantos recargos e intereses pudieran haber sido contabilizados por la A.E.A.T.

○ La Administración Tributaria recurrió la referida Sentencia en Casación ante el Tribunal Supremo. A 31 de diciembre de 2001, la Sociedad tiene contabilizada una deuda total con la Hacienda Pública de 11.215 miles de euros, de las cuales, 3.080 miles de euros corresponden a provisiones por intereses o recargos que la Compañía viene prudentemente efectuando, pese al resultado favorable hasta el momento del contencioso judicial.

Paralelamente, se mantienen contactos con la Administración Tributaria con el fin de avanzar en la obtención de un acuerdo sobre la fórmula de pago de la deuda, sobre la que existe conformidad.

No obstante lo anterior, y en relación con esta limitación al alcance y a la incertidumbre asociada directamente a la anterior, la Sociedad ha aportado a los Auditores, PKF Audiec, S.A. la documentación necesaria, y esta sociedad realizará las pruebas adicionales pertinentes para manifestar expresamente las circunstancias que han obligado a incluirla en su Informe de Auditoría de las cuentas de la Sociedad correspondientes al ejercicio 2001. Se les entregó copia de su requerimiento habiendo emitido informe al respecto, el cual les ha sido ya enviado.

En fechas muy recientes, se nos ha notificado la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Segunda, por la que se desestima el recurso de casación interpuesto por el Abogado del Estado contra la sentencia dictada por la Audiencia Nacional.

A la espera de la ejecución definitiva de la citada sentencia, en la actualidad, estamos analizando con diversos asesores jurídicos y fiscales la valoración del impacto, en todo caso positivo que, en las cuentas de la Sociedad y sobre todo, en la evolución futura de las actividades de la Sociedad, podría tener este hecho.

4. Urbanización Residencial Sotolargo: No existe ningún riesgo en cuanto a la titularidad del conjunto de parcelas por el hecho de que la misma se encuentre documentada mediante contrato privado. Y ello por cuanto los administradores actuales de la sociedad vendedora, que ostenta la titularidad registral, son personas designadas por URBAS, componentes de su Dirección y que obedecen las órdenes de ésta. De ahí que no exista riesgo alguno en cuanto a la posibilidad de que se produzca una transmisión, no consentida por URBAS, de dichas parcelas a terceros.

Tampoco existe incertidumbre en cuanto a la financiación del proyecto. La misma no va a faltar, ya sea a través de la venta de otros elementos del activo de la compañía, ya a través de la venta de las propias parcelas, ya mediante contratos asociativos con terceros interesados en intervenir y financiar el proyecto de edificación en las referidas parcelas. En caso de ser necesario podría acudir también a otros tipos de financiación ajena o a los propios accionistas de la Sociedad.

4. Gestión continuada: La Sociedad considera que la aplicación de dicho principio está totalmente justificada, ya que estima que ni la limitación al alcance ni las incertidumbres reseñadas por el Auditor en su Informe va a producir resultados negativos en su desenlace. En el improbable caso de que se produjeran dichos resultados negativos, los mismos están suficientemente provisionados, contando, además, la Sociedad, con capacidad bastante para, con medios propios o ajenos, obtener la financiación necesaria para el desarrollo de los proyectos en los que está inmersa.

En el informe de auditoría al 31 de diciembre de 2000, el auditor manifestaba:

1. Hemos auditado las cuentas anuales de Urbanizaciones y Transportes, S.A. que comprenden el balance de situación cerrado al 31 de diciembre de 2000, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondiente al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado. Excepto por la salvedades mencionadas en el párrafo 3.a), y 4, el trabajo se ha realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.
2. De acuerdo con la legislación mercantil, los administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las cifras del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del cuadro de financiación, además de las cifras del ejercicio 2000, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2000. Con fecha 12 de mayo de 2000, emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 1999 en el que expresamos una opinión con salvedades.
3. a) La Sociedad mantiene registradas al 31 de diciembre de 2000 deudas con la Agencia Tributaria que ascienden a 1.864.068 miles de pesetas (nota 9 de la memoria), de las cuales 512.503 miles de pesetas corresponden a los intereses de demora. La Agencia Tributaria Estatal nos confirma un saldo en el que se omiten los intereses de demora y por el contrario se incluyen unos recargos de apremio por un importe de 297.511 miles de pesetas desestimados por sentencia de la Audiencia Nacional (ver punto

3.b). En consecuencia, desconocemos el efecto (ya sea positivo o negativo) que la exacta cuantificación de la deuda tributaria de la sociedad podría tener sobre su cuenta de pérdidas y ganancias.

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

4. No hemos obtenido respuesta a nuestra petición de información de la totalidad de las entidades de crédito ni de las Entidades Locales y Diputaciones por lo que no hemos podido confirmar dichos saldos de la Sociedad al 31 de diciembre de 2000.
5. La Sociedad mantiene en existencias el conjunto de las parcelas integradas en la Urbanización Residencial Sotolargo valorado en 3.482.900 miles de pesetas, cuya adquisición se formalizo 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 indicaba en el punto 2 de la memoria, las 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, esta condicionada al desarrollo de los proyectos y aspectos indicados en los párrafos anteriores.
7. Como consecuencia de las pérdidas acumuladas el patrimonio de la Sociedad ha quedado reducido a una cantidad inferior a las dos terceras partes del capital social. Tal y como establece el artículo 163 de la Ley de Sociedades Anónimas, los administradores propondrán a la Junta de Accionistas una reducción de capital para compensar pérdidas, tal y como se indica en el punto 8 de la memoria.
8. Casi la totalidad de las ventas del ejercicio 2000 se ha 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 la limitación al alcance comentada en el párrafo 3.a) y 4, y excepto por los efectos de cualquier ajuste que pudiera ser necesario si se conociera el desenlace final de las incertidumbres descritas en los párrafos 3.b), 5 y 6, las cuentas del periodo cerrado al 31 de agosto de 2002 adjuntas expresan, en todo los aspectos significativos la imagen del patrimonio y de la situación financiera de Urbanizaciones y Transportes, S.-A. al 31 de diciembre de 2000 y de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.
10. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2000, contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión, con cuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2000. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad

Trascripción del informe especial de Auditoria previsto en el Art. Nº 13 de la Orden Ministerial del 18-01-1991

En el informe de auditoria del ejercicio 2000 expresamos una opinión favorable con determinadas salvedades.

Las salvedades indicadas en el citado informe son las siguientes:

3. a) La Sociedad mantiene registradas al 31 de diciembre de 2000 deudas con la Agencia Tributaria que ascienden a 1.864068 miles de pesetas (nota 9 de la memoria), de las cuales, 512.503 miles de pesetas corresponden a los intereses de demora. La Agencia Tributaria Estatal nos confirma un

saldo en el que se omiten los intereses de demora y por el contrario se incluyen unos recargos de apremio por un importe de 297.511 miles de pesetas desestimados por sentencia de la Audiencia Nacional (ver punto 3.b). En consecuencia, desconocemos el efecto (ya sea positivo o negativo) que la exacta cuantificación de la deuda tributaria de la sociedad podría tener sobre su cuenta de pérdidas y ganancias.

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

4. No hemos obtenido respuesta a nuestra petición de información de la totalidad de las entidades de crédito ni de las Entidades Locales y Diputaciones, por lo que no hemos podido confirmar dichos saldos de la Sociedad al 31 de diciembre de 2000.

5. La Sociedad mantiene en existencias el conjunto de las parcelas integradas en la Urbanización Residencial Sotolargo valorada en 3.482.900 miles de pesetas, cuya adquisición se formalizo 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, esta condicionada al desarrollo de los proyectos y aspectos indicados en los párrafos anteriores.

Manifestamos que las salvedades indicadas arriba siguen vigentes a la fecha actual, sin embargo, tenemos conocimiento de que la Sociedad ha reiniciado los contactos con la Hacienda Publica al objeto de determinar la cantidad exacta de la deuda tributaria, y acordar el pago parcial de la deuda, así como, el aplazamiento del resto de la misma.

En referencia a los saldos pendientes de pago con Entidades Locales y Diputaciones, la Sociedad manifiesta que los saldos anteriores pendientes con dichas entidades son los que figuran actualmente en los registros contables, y en el caso de que se hubieran generado deudas posteriores, estas corresponderían a los compradores de los inmuebles pendientes de escriturar, ya que así figura en el contrato privado entre las partes.

Por otra parte, también hemos sido informados de que la Sociedad sigue estudiando las diversas alternativas de financiación para el proyecto de la Urbanización Residencial Sotolargo.

Adicionalmente, de los datos contenidos en las cuentas anuales, se desprende que, tanto en 1998, 1999 y 2000, y debido a los resultados negativos acumulados, el haber social disminuyó por debajo de las dos terceras partes de la cifra de capital social. Al haber transcurrido un ejercicio social sin que se haya recuperado el patrimonio, y según el artículo 163 de la Ley de Sociedades Anónimas, en la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad de 29 de junio de 2001 se aprobó una reducción de capital para restablecer el equilibrio patrimonial, tal y como se indica en la nota 8 de la memoria del ejercicio 2000.

Este documento está realizado a petición expresa de Urbanizaciones y Transportes, S.A. para la presentación del mismo exclusivamente a la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Información sobre las limitaciones al alcance que contiene el informe de Auditoria, referido a las cuentas anuales del ejercicio 2000.

Punto 3. Deudas con la Agencia Tributaria.- La Sociedad mantiene un contencioso con la Agencia Estatal de Administración Tributaria, pendiente por el momento de resolución judicial firme.

Los antecedentes del mismo son los siguientes:

- La Compañía solicitó de la A.E.A.T., en periodo voluntario, el aplazamiento y fraccionamiento del pago de toda una serie de deudas, que fue denegado con fecha 28 de enero de 1994

-Tras consumir los trámites administrativos oportunos, en enero de 1995 se instó Recurso Contencioso Administrativo ante la Sala de dicho orden jurisdiccional de la Audiencia Nacional.

-Ésta, en Sentencia notificada el 26 de noviembre de 1996, estimó las pretensiones de la Sociedad, declarando la nulidad de la denegación de los aplazamientos y fraccionamientos solicitados .Ello

implica, igualmente, la anulación de cuantos recargos e intereses pudieran haber sido contabilizados por la A.E.A.T.

-La Administración Tributaria recurrió la referida Sentencia en Casación ante el Tribunal Supremo, es estándose a la espera de la resolución definitiva del contencioso.

A 31 de diciembre de 2000 la Sociedad tenía contabilizada una deuda total con la Hacienda Pública de 1.864.068.000 Ptas. De las cuales 512.503.000 Ptas. Corresponden a provisión por intereses y recargos que la Compañía viene prudentemente efectuando, pese al resultado favorable hasta el momento del contencioso judicial.

De ahí que la Sociedad estime que, incluso en el hipotético supuesto de que la Sentencia definitiva fuera plenamente desfavorable a sus intereses, las cuentas sociales contendrían información fiel de la situación de la deuda con la Hacienda Pública.

Paralelamente, se mantienen contactos con la Administración Tributaria con el fin de avanzar en la obtención de un acuerdo sobre la fórmula de pago de la deuda sobre la que existe conformidad.

Punto 4.- Saldos con Entidades Locales y Diputaciones.- La Sociedad considera que la deuda contabilizada con estas instituciones es la real y correcta. En función del contenido de los contratos suscritos con los compradores de inmuebles promocionados por la Sociedad, cualquier mayor saldo deudor que se pudiese producir será de cuenta de dichos compradores, que asumieron dicha obligación desde el momento de la firma de dichos contratos, exigiéndoles para la escrituración de las compraventas la liquidación de dichos saldos y el certificado emitido por tales organismos que acredite que están al corriente de pago.

En el informe de auditoría al 31 de diciembre de 1999, el auditor manifestaba:

- 1. Hemos auditado las cuentas anuales de Urbanizaciones y Transportes, S.A. que comprenden el balance de situación cerrado al 31 de diciembre de 1999, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondiente 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 el párrafo 3.a), y 4, el trabajo se ha realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.*
- 2. De acuerdo con la legislación mercantil, los administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las cifras del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del cuadro de financiación, además de las cifras del ejercicio 1999, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 1999. Con fecha 13 de mayo de 1999, emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 1998 en el que expresamos una opinión con salvedades.*
- 3. La Sociedad mantiene registradas al 31 de diciembre de 1999 deudas con la Agencia Tributaria que ascienden a 1.862.882 miles de pesetas, de las cuales 512.503 miles de pesetas corresponden a los intereses de demora. La Agencia Tributaria Estatal nos confirma un saldo en mayo de 2000 en el que se omiten determinados intereses de demora y por contra se incluyen unos recargos de apremio desestimados por sentencia de la Audiencia Nacional. 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.*
- 4. Al no poder obtener las confirmaciones de los saldos pendientes de pago con Entidades Locales y Diputaciones, desconocemos si al 31 de diciembre de 1999, estos siguen vigentes. Durante el ejercicio 1999 la Sociedad canceló 29.766 miles de pesetas en concepto de deudas con varias Entidades Públicas argumentando la prescripción de las mismas (ver nota 13 de la memoria).*
- 5. La Sociedad mantiene en existencias el conjunto de las parcelas integradas en la Urbanización Residencial Sotolargo valorado en 3.482.900 miles de pesetas, cuya adquisición se formalizó mediante un contrato privado. 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 indicaba en 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, esta condicionada al desarrollo de los proyectos y aspectos indicados en los párrafos anteriores.*
7. *En nuestra opinión, excepto por los efectos de las limitaciones al alcance comentadas en los párrafos 3 y 4, y excepto por los efectos del desenlace final de las incertidumbres descritas en los párrafos 5 y 6, las cuentas anuales del ejercicio 1999 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 1999 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 y que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.*
8. *El informe de gestión adjunto del ejercicio 1999, 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 1999. 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.*

Transcripción del informe especial de Auditoria previsto en el Art.º 13 de la Orden Ministerial del 18-01-1991

En el informe de auditoria del ejercicio 1999 expresamos una opinión favorable con determinadas salvedades.

Las salvedades indicadas en el citado informe son las siguientes:

3.- *La Sociedad mantiene registradas al 31 de diciembre de 1999 deudas con la Agencia Tributaria que ascienden a 1.862.882 miles de pesetas, de las cuales 51.503 miles de pesetas corresponden a intereses de demora. La Agencia Tributaria Estatal nos confirma un saldo en mayo del 2000 en el que se omiten determinados intereses de demora y por el contrario se incluyen unos recargos de apremio desestimados por sentencia de la Audiencia Nacional. 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.*

4.- *Al no poder obtener las confirmaciones de los saldos pendientes de pago con Entidades Locales y Diputaciones, desconocemos si al 31 de diciembre de 1999 éstos siguen vigentes. Durante el ejercicio 1999 la Sociedad canceló 29.766 miles de pesetas en concepto de deudas con varias Entidades Publicas argumentando la prescripción de las mismas (ver nota 13 de la Memoria).*

5.- *La Sociedad mantiene en existencias el conjunto de las parcelas integradas en la Urbanización Residencial Sotolargo valorada en 3.482.900miles de pesetas, cuya adquisición se formalizó mediante un contrato privado. 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 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.*

Manifestamos que las salvedades indicadas arriba siguen vigente a la fecha actual. Sin embargo, tenemos conocimiento de que la Sociedad ha reiniciado los contactos con la Hacienda Publica al objeto de determinar la cantidad exacta de la deuda tributaria, y acordar el pago parcial de la deuda, así como, el aplazamiento del resto de la misma.

En referencia a los saldos pendientes de pago con Entidades Locales y Diputaciones la Sociedad manifiesta que los saldos de ejercicios anteriores pendientes con dichas entidades son los que figuran actualmente en

los registros contables, y en el caso de que se hubieran generado deudas posteriores, estas corresponderían a los compradores de los inmuebles pendientes de escriturar, ya que así figura en el contrato privado entre las partes.

Por otra parte, también hemos sido informados de que la Sociedad está estudiando las diversas alternativas de financiación para el proyecto de la Urbanización Residencial Sotolargo.

Adicionalmente de los datos contenidos en las cuentas anuales, se desprende que, tanto en 1998 como en 1999, y debido a los resultados negativos acumulados, el haber social disminuyó por debajo de las dos terceras partes de la cifra de capital social. Al haber transcurrido un ejercicio social sin que se haya recuperado el patrimonio, y según el artículo 163 de la Ley de Sociedades Anónimas, es intención de la Sociedad a lo largo del segundo semestre del 2000 proceder a la preceptiva regularización patrimonial, de ello ya nos presentó sus intenciones en la carta de manifestaciones entregada durante la auditoria de las cuentas anuales del ejercicio 1999. Por otra parte, la Sociedad entiende que la citada obligación de regularización patrimonial se da a partir del momento en que las cuentas anuales del ejercicio 1999 son aprobadas ya que en ese momento la situación patrimonial es definitiva a todos los efectos.

Información sobre las limitaciones al alcance del informe de Auditoria de cuentas del ejercicio 1999 y motivos por los que no se ha procedido a la reducción de capital

Punto3.- Deuda con la Agencia Tributaria.- La Sociedad mantiene registradas al 31 de diciembre de 1999 deudas con la Agencia Tributaria por un importe de 1.350 millones de pesetas, mas una provisión por un importe de 513. millones en concepto de posibles imputaciones por recargos e intereses que se puedan derivar del resultado final, si este fuese contrario a la Sociedad, del procedimiento judicial que mantiene con la Agencia Tributaria.

El Auditor dice en su informe” La Agencia Tributaria Estatal nos confirma un saldo en mayo de 2000. en el que se omiten determinados intereses de demora y por el contrario se incluyen unos recargos de apremio desestimados por Sentencia de la Audiencia Nacional. 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”

Los antecedentes son los siguientes:

- Se solicitó a la Agencia Tributaria el pago fraccionado de la deuda, lo que fue denegado el 28-1-94.
- En 1-95 la Sociedad instó ante la Audiencia Nacional demando contra la Agencia Tributaria por tal denegación de aplazamiento de pago.
- La Audiencia Nacional, en Sentencia notificada el 26-11-96, es favorable a las pretensiones de la Sociedad, en cuanto a que debía habersele concedido el fraccionamiento de pago solicitado, y anula la imputación de recargos e intereses de la Agencia Tributaria, los cuales, no obstante, la Sociedad tiene provisionados en sus cuentas, en espera de la Sentencia definitiva
- Esta Sentencia está recurrida por la Agencia Tributaria, y se está pendiente de la Sentencia definitiva.

Paralelamente, se mantienen negociaciones con la Agencia Tributaria para, con independencia del resultado final del procedimiento judicial, conseguir un acuerdo de pago sobre el principal de la parte de la deuda sobre la que existe conformidad por parte de la Sociedad.

La Sociedad estima que, aún en el peor de los casos, el de una hipotética revocación en todos sus extremos de la Sentencia de la Audiencia Nacional hoy favorable a la Compañía, ello no comportaría deuda superior a la que la Compañía tiene contabilizada.

Punto 4.- Saldos con Entidades Locales y Diputaciones.- La Sociedad considera que la deuda contabilizada, es la real y correcta. Cualquier otro saldo superior que se pudiese producir, su pago correspondería a compradores de inmuebles pendientes de escriturar, y que en el documento privado de compra venta asumieron esa obligación de pago. La garantía para la Sociedad de que cualquier saldo superior al contabilizado será pagado por tales compradores, es porque antes de proceder al otorgamiento de la correspondiente escritura pública se les exige el certificado de tales organismos de que se está al corriente de pago.

Motivos por los que no se ha procedido a la reducción de capital.- La Sociedad entiende que la obligación de regularización patrimonial se da a partir del momento en que las cuentas del ejercicio 1999 han sido aprobadas, ya que es en ese momento(26-6-00) cuando la situación patrimonial es definitiva a todos los efectos. No obstante, y con independencia de los beneficios que se esperan obtener en este segundo semestre, la Junta General de Accionistas de 26-06-00 por unanimidad ,autorizó y delegó en el Consejo de Administración el “Aumentar el Capital Social de la Compañía en una o varias veces, hasta una cifra que se determinará en la oportunidad y cuantía que el Consejo decida, sin necesidad de previa consulta a la Junta General de Accionistas y sin que el importe conjunto de estos aumentos puedan se superior a la mitad del capital social en el momento del otorgamiento de la presente autorización”, ampliación que el Consejo tiene intención de materializar en este segundo semestre en la cuantía, como mínimo, que sea precisa para cumplir con la perceptiva regularización patrimonial.

CAPITULO II

LOS VALORES NEGOCIABLES OBJETO DE LA EMISION

II.1. ACUERDOS SOCIALES

II.1.1. Acuerdo de ampliación

La Junta General de Accionistas de 12 de Diciembre de 2002 tomó el acuerdo de ampliar el capital social en la cuantía de un millón seiscientos cuarenta y cinco mil setecientos cuatro euros y treinta y dos céntimos de euro (1.645.704,32), mediante la emisión de dos millones quinientas setenta y una mil cuatrocientas trece acciones (2.571.413), a la par, numeradas correlativamente del 13.761.837 al 16.333.249, ambas inclusive, que gozarán de los mismos derechos y beneficios que las actualmente en circulación y se solicitará para ellas su admisión a cotización bursátil, siendo la contraprestación de dicho aumento la amortización de créditos vencidos y exigibles contra la Sociedad por importe de un millón seiscientos cuarenta y cinco mil setecientos cuatro euros y ochenta y seis céntimos de euro (1.645.704,86), renunciando los accionistas a su derecho de suscripción preferente, y modificándose el artículo 5 de los Estatutos sociales. Se acompaña como Anexo 3 certificación del acuerdo de aumento de capital.

Asimismo se recoge en la citada certificación, la delegación en el Presidente y Secretario del Consejo de Administración para la elevación a público y ejecución de los acuerdos tomados, así como la manifestación de que no se ha adoptado con posterioridad a la fecha del acuerdo ningún otro acuerdo que lo modifique o afecte.

II.1.2. Oferta pública de venta

No resulta de aplicación a la presente emisión por no constituir una oferta pública de venta.

II.1.3. Información sobre los requisitos y acuerdos previos para la admisión a negociación en Bolsa

La Junta General Extraordinaria de Accionistas de 12 de Diciembre de 2002 facultó al Consejo de Administración de la Sociedad, y a su Presidente, con las más amplias facultades, para solicitar la verificación y registro de la emisión y la admisión a cotización y negociación en Bolsa (de Madrid y de Barcelona y cotización en el SIBE), de las nuevas acciones procedentes de la ampliación, suscribiendo todo tipo de documentos públicos y privados y realizando cuantas acciones fueran necesarias.

Se hace constar que las restantes acciones que integran el capital social de URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A., se hallan admitidas a cotización y negociación en Bolsa.

II.2. AUTORIZACION ADMINISTRATIVA PREVIA

La ampliación de capital a que se refiere el presente folleto no requiere autorización administrativa previa.

II.3. EVALUACION DEL RIESGO INHERENTE A LOS VALORES

No se ha realizado evaluación del riesgo inherente a los valores ni a su emisor por ninguna entidad calificadora.

II.4. REGIMEN LEGAL APLICABLE A LOS VALORES EMITIDOS

No existen variaciones sobre el régimen legal típico aplicable a los valores emitidos, que es el previsto en las disposiciones legales aplicables en materia de Sociedades Anónimas.

II.5. CARACTERISTICAS DE LOS VALORES

II.5.1. Naturaleza de los valores que se ofrecen

Las acciones que se emiten son ordinarias, de 0,64 euros de valor nominal cada una, de idénticas condiciones y características a las actualmente en circulación, y gozarán de los mismos derechos y beneficios que éstas.

II.5.2. Forma de representación de los valores

Las nuevas acciones estarán representadas por medio de anotaciones en cuenta, siendo el SERVICIO DE COMPENSACION Y LIQUIDACION DE VALORES, S.A. (SCLV) con domicilio en Madrid, calle Orense nº 34, la entidad encargada de su registro contable.

II.5.3. Importe global de la emisión

El importe global de la emisión asciende a 1.645.704,32 euros, correspondiendo la totalidad del mismo a capital nominal.

II.5.4. Descripción de los valores

Se emiten 2.571.413 acciones, ordinarias, a la par, numeradas del 13.761.837 al 16.333.249, ambos inclusive, que representan un aumento del 18,68% del actual capital social y el 15,74% del total del nuevo capital social, de idénticas condiciones y características a las actualmente en circulación, y gozarán de los mismos derechos y beneficios que éstas.

Las acciones representativas del aumento de capital se emiten por su valor nominal, o sea 0,64 euros cada una, mediante el traspaso de 1.645.704,32 Euros de la cuenta de acreedores, a la de capital social por compensación de créditos vencidos y exigibles contra la compañía, asumiendo los acreedores la diferencia de 0,54 euros que se produce entre la ampliación y los créditos a compensar.

La Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad de 12 de Diciembre de 2002, aprobó la propuesta del Consejo de Administración reflejada en su Informe de 15 de Octubre de 2002, sobre la

determinación del precio de las acciones de la ampliación que se establece en el mismo nominal de 0,64 euros por acción, que es el mismo que las actualmente en circulación, siendo dicho precio superior al valor neto patrimonial.

La fijación del precio de 0,64 euros por acción, que se indica en el Informe del Consejo de Administración que se adjunta como Anexo 4, está motivada por la situación actual de la Bolsa de Valores y de la cotización de las acciones, a la fecha del presente folleto, siendo dicho precio de 0,64 euros por acción superior al valor neto patrimonial de las acciones de la Sociedad que al 31 de agosto de 2002 era de 0,6322 euros por acción (ver anexo VI), según balance auditado.

<u>ACREEDOR</u>	<u>CREDITOS</u>	<u>Nº DE ACCIONES</u>
Fidelca Telecon, S.L.	976.076,20 Euros	1.525.119
F & F Audiotex, S.A	376.591,14 “	588.423
José Ramón Fiter Serra.	<u>293.037,52 “</u>	<u>457.871</u>
TOTAL.....	1.645.704,86 Euros	2.571.413

D. José Ramón Fiter Serra es miembro del Consejo de Administración de Urbanizaciones y Transportes, S.A., Administrador Solidario de F & F Audiotex, S.A. y de Fidelca Telecom, S.L. Estas Sociedades están controladas por M^a Dolores Serra Autet, cuya participación indirecta en el capital de Urbanizaciones y Transportes, S.A. a través de Fidelca Telecom S.L. – F & F Audiotex, S.A. – José Ramón Fiter Serra, - David Fiter Serra asciende al 6,049% antes de la ampliación de capital y al 20,84% después de la ampliación de capital objeto del presente folleto.

Participación de los suscriptores en la Sociedad:

	<u>Antes de ampliación</u>	<u>Después de ampliación</u>	<u>% Part. Después Ampliación</u>
- Fidelca Telecom, S.L....	830.612	2.355.731	14,42
- F & F Audiotex, S.A.....	1.452	589.875	3,61
- José Ramón Fiter Serra..	<u>300</u>	<u>458.171</u>	<u>2,81</u>
TOTAL.....	832.364	3.403.777	20,84

El origen de los créditos a compensar ha sido la aportación de tesorería para el funcionamiento de la Sociedad desde 01 de julio de 1999. Los créditos han devengado un interés del 6,50% anual pagaderos a la finalización del contrato, los importes que se están compensando mediante la presente ampliación de capital, comprenden tanto los principales como los intereses correspondientes.

En el ejercicio 1999 se realizó ampliación de capital por compensación de créditos, que fue suscrita por los siguientes Acreedores:

<u>ACREEDOR</u>	<u>Nº ACCIONES</u>	<u>CREDITO</u>
- Fidelca Telecon, S.L.	1.115.277	= 1.742.767,06 Euros
- F & F Audiotex, S.A.	137.352	= 413.171,09 “
- José Ramón Fiter Serra	<u>264.407</u>	<u>= 214.629,88 “</u>
TOTAL	1.517.036	= 2.370.568,03 Euros

No se adjuntan datos del PER y otros ratios de rentabilidad financiera por no presentar la Sociedad beneficios al 31 de Diciembre de 2001 y a 31 de diciembre de 2002.

II.5.5. Comisiones y gastos del suscriptor

Las acciones que se emiten son libres de gastos para el suscriptor, por lo que URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A. no repercutirá los gastos que le correspondan como sociedad emisora.

II.6. COMISIONES POR REPRESENTACION EN ANOTACIONES EN CUENTA

Las comisiones por la primera inscripción de las anotaciones en cuenta serán soportadas por la Sociedad. No obstante, los suscriptores soportarán las comisiones que en su caso, las entidades adheridas repercutan a los mismos en concepto de apertura, mantenimiento y gestión de depósito.

II.7. TRANSMISIBILIDAD DE LAS ACCIONES QUE SE EMITEN

No existe restricción alguna a la libre transmisibilidad de las acciones emitidas.

II.8. ADMISION A COTIZACION

La Sociedad tratará de lograr que, en el plazo de seis días, desde el cierre del periodo de suscripción, se admitan a negociación las acciones de esta ampliación, en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona, según el acuerdo firmado por parte de las Bolsas de Valores, el Servicio de Compensación y Liquidación de Valores, el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España y la Comisión Nacional del Mercado de Valores, haciendo uso del protocolo D+6 de admisión a negociación de los aumentos de capital, en todo caso las acciones se admitirán a negociación en el plazo máximo de un mes, desde el otorgamiento de la escritura de ampliación de capital.

En caso de incumplimiento de lo anterior, y de acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad hará públicos los motivos del retraso mediante escrito dirigido a la CNMV, sin perjuicio de la eventual responsabilidad contractual en que pueda incurrir la Sociedad.

Se hace constar que la Sociedad conoce los requisitos y condiciones exigidos para la admisión, permanencia y exclusión de los valores en los mercados secundarios, según la legislación vigente y los requerimientos de sus organismos rectores, aceptando la Sociedad cumplirlos.

II.9. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS TENEDORES DE LOS VALORES QUE SE EMITEN

II.9.1. Participación en beneficios sociales y en el patrimonio de la liquidación

Las acciones que se emiten tendrán derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación, en las mismas condiciones que las que están en circulación.

La Junta General de Accionistas, de acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, establecerá la forma de hacer efectivos los rendimientos que produzcan los valores. El plazo de prescripción de estos rendimientos es de cinco años, siendo la Sociedad la beneficiaria de la misma.

II.9.2. Derecho de suscripción

Las acciones que se emiten conferirán a su titular el derecho de suscripción preferente en la emisión de nuevas acciones o de obligaciones convertibles en acciones, en los términos previstos en la Ley de Sociedades Anónimas, salvo que se acuerde la exclusión del mismo.

II.9.3. Asistencia y voto en las Juntas Generales

Los poseedores de un mínimo de cincuenta acciones gozan del derecho de asistencia y voto en las Juntas Generales, así como del derecho de impugnación de acuerdos sociales. Cada cincuenta acciones dan derecho a un voto. No hay limitación al número máximo de votos que pueda ser emitido por un único accionista o por sociedades pertenecientes a un mismo grupo.

II.9.4. Derecho de información

Las acciones a emitir gozarán del derecho de información en los términos del artículo 112 de la Ley de Sociedades Anónimas, pudiendo sus titulares solicitar por escrito antes de la celebración de la Junta o verbalmente durante la misma, los informes o aclaraciones que estimen precisos acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día.

II.9.5. Otras prestaciones

No se exigen a los titulares de las acciones prestaciones accesorias. La titularidad de las acciones no conlleva privilegio, facultad, ni deber alguno, distinto de los establecidos con carácter general en la Ley de Sociedades Anónimas.

II.9.6. Fecha de entrada en vigor de los derechos y obligaciones anteriores

Los derechos y obligaciones de las acciones objeto de la presente emisión comenzarán a regir desde el mismo momento de su suscripción. Respecto a los derechos económicos, tienen derecho a todos los dividendos que sean pagados a partir de la fecha de suscripción de las acciones.

II.10. SOLICITUDES DE SUSCRIPCION

II.10.1. Colectivo de inversores

Las acciones que se emiten serán suscritas por acreedores de la Sociedad con créditos vencidos y exigibles, y que ya han prestado su conformidad mediante sendos contratos entre las partes, todos ellos firmados con fecha 22 de mayo de 2002. El detalle del número de acciones que le corresponde a cada acreedor es el siguiente:

<i>Acreeedor</i>	<i>Acciones</i>
Fidelca Telecom, S.L.	1.525.119
José Ramón Fiter Serra	457.871
F & F Audiotex, S.A.	588.423
<i>TOTAL</i>	<i>2.571.413</i>

II.10.2. Fecha de suscripción o adquisición

El periodo de suscripción se iniciará al día siguiente de la verificación del folleto por parte de la C.N.M.V.

II.10.3. Tramitación de la suscripción

Los acreedores-suscriptores tienen manifestado su conformidad a suscribir la totalidad de esta ampliación, conforme lo establecido en el Informe emitido por los Administradores de fecha 15 de Octubre de 2002 que se adjunta como Anexo 4. Los acreedores comunicarán a la Entidad Agente las acciones que les corresponden a cada uno de ellos.

II.10.4. Fecha de desembolso

No resulta de aplicación a la presente emisión por tratarse de una ampliación de capital por compensación de créditos.

II.10.5. Resguardos de la suscripción

La Entidad Agente realizará la emisión de los documentos acreditativos de la suscripción, por cuenta de los suscriptores.

Los nuevos valores se representarán mediante anotaciones en cuenta por el SERVICIO DE COMPENSACION Y LIQUIDACION DE VALORES, S.A. (SCLV), quedando los mismos anotados en referencias de registro reconocidas a favor de los titulares en las entidades adheridas al citado Servicio, todo ello de acuerdo con el Real Decreto 116/1992, de 24 de febrero, sobre representación de valores por medio de anotaciones en cuenta y compensación y liquidación de operaciones bursátiles.

II.11. DERECHOS PREFERENTES DE SUSCRIPCION

II.11.1. Indicación de los titulares

Al ser ésta ampliación por compensación de créditos, se suprime totalmente el derecho de suscripción preferente según acuerdo de Junta General Extraordinaria de Accionistas de 12 de Diciembre de 2002

II.11.2. Negociación de los derechos preferentes

Al no existir derechos preferentes de suscripción, no cabe negociación de los mismos.

II.11.3. Documentos acreditativos de la titularidad

No procede la emisión de documentos acreditativos de la titularidad de derechos preferentes de suscripción, al no existir dichos derechos de suscripción.

II.11.4. Exclusión de los derechos preferentes de suscripción

El acuerdo de exclusión del derecho de suscripción preferente, que se adoptó en la Junta General Extraordinaria de Accionistas de 12 de Diciembre de 2002, según consta en la certificación que se acompaña como Anexo 3.

Al tratarse de un aumento de capital por compensación de créditos, estos derechos se atribuyen a los acreedores cuyos créditos se compensan que, en el presente caso, son Fidelca Telecom, S.L., F & F Audiotex, S.A y D. José Ramón Fiter Serra, siendo D. José Ramón Fiter Serra el Administrador solidario de las Sociedades Fidelca Telecom, S.L. y F & F Audiotex, S.A., sin estar ninguna de las dos accionarialmente controlada por él. Estas dos Sociedades están controladas por M^a Dolores Serra Autet, cuya participación indirecta en el capital de Urbanizaciones y Transportes, S.A. a través de Fidelca Telecom, S.L. – José Ramón Fiter Serra, - David Fiter Serra asciende al 6,049% antes de la ampliación de capital y al 20,84% después de la ampliación de capital objeto del presente folleto.

El origen de los créditos corresponde a entregas en efectivo por préstamos a Urbanizaciones y Transportes, S.A., para que ésta pudiera atender sus necesidades de liquidación de pago de pasivo, liquidación de personal, y otros gastos de mantenimiento de su estructura. Los datos relevantes (acreedor, importe y plazo de vencimiento y exigibilidad) de los créditos a compensar son los siguientes:

- (i) Crédito de FIDELCA Telecom, S.L.: el importe asciende a 976.076,20 Euros y deriva de una línea de crédito financiera concedida a Urbanizaciones y Transportes, S.A. el día 1 de julio de 1999, cuya amortización debía producirse antes del día 31 de Mayo de 2002.
- (ii) Crédito de F & F AUDIOTEX, S.A.: el importe asciende a 376.591,14 euros y deriva de una línea de crédito financiera concedida a Urbanizaciones y Transportes, S.A. el día 1 de julio de 1999, cuya amortización debía producirse antes del día 31 de Mayo de 2002.
- (iii) Crédito de D. José Ramón Fiter Serra: el importe asciende a 293.037,52 euros y deriva de una línea de crédito financiera concedida a Urbanizaciones y Transportes, S.A. el día 1 de julio de 1999, cuya amortización debía producirse antes del día 31 de Mayo de 2002, con los créditos concedidos.

Todos los anteriores créditos tienen la consideración de líquidos, vencidos y exigibles, como consta en “Informe Especial sobre Aumento de Capital por Compensación de Créditos” emitido por los auditores de la Sociedad de fecha 22 de Octubre de 2002 a los efectos previstos en el artículo 156 de la Ley de Sociedades Anónimas, que se acompaña como Anexo 5.

La necesidad de realización de una nueva ampliación de capital se debe, a que la anterior ampliación de 1999, al igual que ésta, lo era por compensación de créditos vencidos y exigibles, lo que en ningún caso generó liquidez para el desarrollo de la actividad empresarial, ni para la liquidación de deudas y gastos, lo que ha ocasionado que nuevamente se precise de financiación de terceros mediante las líneas de crédito que han generado ésta ampliación.

Informe especial sobre aumento de capital por compensación de créditos, supuesto previsto en el artículo 156 del texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas:

A los fines previstos en el artículo 156 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, emitimos el presente Informe Especial sobre la propuesta de aumentar el capital en 1.645.701,32 euros por compensación de créditos, formulada por los administradores el 5 de septiembre de 2002 que se presenta en el documento contable adjunto. Hemos verificado, de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas, la información preparada bajo la responsabilidad de los administradores en el documento antes mencionado, respecto a los créditos destinados al aumento de capital y que los mismos, al menos en un 25 por 100, son líquidos, vencidos y exigibles, y que el vencimiento de los restantes no es superior a cinco años.

En nuestra opinión, el documento adjunto preparado por los Administradores ofrece información adecuada respecto a los créditos a compensar para aumentar el capital de la sociedad Urbanizaciones y Transportes, S.A., los cuales, al menos en un 25 por 100 son líquidos, vencidos y exigibles, y que el vencimiento de los restantes no es superior a cinco años.

Este informe Especial ha sido preparado únicamente a los fines previstos en el artículo 156 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, por lo que no debe ser utilizado para ninguna otra finalidad.

Finalmente, la valoración de las acciones que la Sociedad entrega a cambio de la compensación de los créditos (0,64 euros cada una de ellas) se ha considerado como adecuada por los auditores de la Sociedad, como consta en el “Informe Especial sobre Exclusión del Derecho de Suscripción Preferente” emitido por éstos a los efectos previstos en el artículo 159 de la Ley de Sociedades Anónimas, que se acompaña como Anexo 6.

Informe especial sobre exclusión del derecho de suscripción preferente en el supuesto del artículo 159 del texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas.

A los fines previstos en el artículo 159 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, y de acuerdo con el encargo recibido de la Sociedad, emitimos el presente Informe Especial sobre el aumento de capital social en 1.645.704,32 euros, mediante la emisión de 2.571.413 acciones ordinarias con exclusión del derecho de suscripción preferente, acompañada del informe adjunto del Consejo de Administración que se someterá a la aprobación de la Junta Extraordinaria de Accionistas.

Los Administradores de la Sociedad han elaborado el informe adjunto, que incluye los métodos de valoración de las acciones utilizados a efectos de justificar el tipo de emisión de las mismas. En una valoración de acciones solo puede hablarse de aproximadamente o juicios razonables sobre el valor real, que puede depender en alto grado de evaluaciones subjetivas sobre aspectos muy variados del negocio. Los Administradores han optado por aplicar el método y los factores incluidos en su informe adjunto.

Conforme a lo previsto en el segundo inciso del párrafo 1 c) del artículo 159 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, en el supuesto de sociedades cotizadas, la Junta de Accionistas podrá acordar la emisión de nuevas acciones a cualquier precio, siempre que sea superior al valor neto patrimonial de estas, pudiendo limitarse a establecer el procedimiento para su determinación. Acogiéndose a esta disposición, el informe elaborado por el Consejo de Administración propone que el tipo de emisión de las nuevas acciones para su suscripción por Fidelca Telecom, S.L., F&F Audiotex, S.A. y D. José Ramón Fiter Serra sea mediante una ampliación de capital por compensación de los créditos que ostentan dichas sociedades frente a Urbanizaciones y Transportes, S.A. El importe de los créditos que serán compensados en dicha ampliación de capital ascienden , en euros, a:

<i>Fidelca Telecom, S.L.</i>	<i>976.076,16</i>
<i>F&F Audiotex, S.A.</i>	<i>376.590,72</i>
<i>José Ramón Fiter Serra.</i>	<i><u>293.037,44</u></i>
<i>Total</i>	<i>1.645.704,32</i>

En este sentido, los valores de emisión propuestos para la ampliación de capital son los siguientes:

Numero máximo de acciones a emitir: 2.571.413 acciones

Valor Nominal por acción: 0,64 euros
Prima de Emisión por acción: 0 euros

Nuestra responsabilidad es emitir un juicio profesional, como expertos independientes, sobre si los métodos de valoración utilizados y los cálculos efectuados por la Administradores de la Sociedad para determinar el tipo de emisión de las acciones están adecuadamente expuestos en el informe de los Administradores. Nuestro trabajo, consecuentemente, no ha tenido por objeto realizar una valoración de la Sociedad.

Les informamos que el valor de cotización de las acciones de la Sociedad a la fecha del presente informe, considerando el menor precio entre la cotización media correspondiente a los meses de junio, julio y agosto (0,56 euros por acción), y la cotización a la fecha del presente informe (0,55 euros por acción) o en su defecto la del inmediato anterior, es de 0,55 euros por acción.

A efectos informativos, les indicamos que la cotización de las acciones de una Sociedad durante un determinado periodo previo es un elemento de referencia objetivo del mercado para estimar su valoración, salvo que concurran circunstancias que la distorsionen, que desconocemos que existan en la presente emisión.

En la medida que el valor real de la entidad coincida con el de cotización, la emisión de las acciones a precios inferiores al de cotización podría originar una dilución en el valor de las acciones en circulación. En este caso, considerando el tipo de emisión propuesto de la acción, no existiría un efecto dilutivo consignable.

Nuestro trabajo se ha basado en las cuentas de Urbanizaciones y Transportes, S.A. del periodo cerrado el 31 de agosto de 2002 auditadas por nosotros en el que expresamos una opinión con salvedades.

De acuerdo con la Norma Técnica sobre elaboración del informe especial sobre exclusión del derecho de suscripción preferente en el supuesto del artículo 159 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, nuestro trabajo ha consistido en la aplicación de los siguientes procedimientos:

- a) Constatación del valor neto patrimonial que resulta de las cuentas de Urbanizaciones y Transportes, S.A. del periodo cerrado el 31 de agosto de 2002.*
- b) Formulación de preguntas a la Dirección de la Sociedad sobre acontecimientos importantes que pudieran haber afectado de forma significativa a la Sociedad entre la fecha de cierre de las citadas cuentas auditadas y de la fecha del Informe de auditoría.*
- c) Evaluación de la adecuación de los factores utilizados para la determinación del tipo de emisión propuesto para las acciones y un examen de la documentación que soporta el método de valoración utilizado por la Sociedad, y las bases de cálculo.*
- d) Obtención de una carta de manifestaciones de La Dirección de la Sociedad en el que se nos comunicó que han puesto en nuestro conocimiento todas las hipótesis, datos e informaciones relevantes, así como los hechos posteriores de importancia.*

Teniendo en cuenta todo lo indicado anteriormente, en nuestro juicio profesional, los métodos utilizados de conformidad con el segundo inciso del artículo 159.1 c) y los cálculos efectuados por el Consejo de Administración de Urbanizaciones y Transportes, S.S., para justificar el tipo de emisión de 0,64 euros por acción para las nuevas acciones están adecuadamente expuestos en su informe adjunto. El tipo de emisión que se presenta a la aprobación de la Junta General Extraordinaria de Accionistas es superior al valor neto patrimonial de las acciones actualmente en circulación que asciende a 0,6322 euros por acción, tomando como base las cuentas auditadas de Urbanizaciones y Transportes, S.A. del periodo cerrado el 31 de agosto de 2002, sin considerar los efectos de aquellos ajustes que podrían haberse considerado necesarios si se hubiera verificado la limitación al alcance y los efectos de cualquier ajuste que pudiera ser necesario si se conociera el desenlace final de las incertidumbres descritas en el informe de auditoría de las cuentas del periodo cerrado al 31 de agosto de 2002.

Este Informe Especial ha sido preparado únicamente a los fines previstos en el artículo 159 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, por lo que no debe ser utilizado para ninguna otra finalidad.

Informe complementario al informe especial sobre exclusión del derecho de suscripción preferente en supuesto del Art. 159 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas.

A los fines previstos en el Art. 159 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas emitimos un Informe Especial, con fecha 22 de octubre de 2002, sobre al aumento de capital social en 1.645.704,32 euros, mediante la emisión d 2.571.413 acciones ordinarias con exclusión del derecho de suscripción preferente, cuyas conclusiones son ampliadas con el presente Informe Complementario.

En el Informe Especial de 22 de octubre de 2002 se concluye que el tipo de emisión que se presenta a la aprobación de la Junta General Extraordinaria de Accionistas es superior al valor neto patrimonial de las acciones actualmente en circulación que asciende a 0,6322 euros por acción, tomando como base las cuentas auditadas de Urbanizaciones y Transportes, S.A. del periodo cerrado el 31 de agosto de 2002, sin considerar los efectos de aquellos ajustes que podrían haberse considerado necesarios si se hubiera verificado la limitación al alcance y los efectos de cualquier ajuste que pudiera ser necesario si se conociera el desenlace final de las incertidumbres descritas en el informe de auditoria de las cuentas del periodo cerrado al 31 de agosto de 2002.

Teniendo en cuenta la situación patrimonial de las cuentas auditadas del periodo cerrado al 31 de agosto de 2002, el valor neto patrimonial de las acciones de Urbanizaciones y Transportes, S.A. seria el siguiente:

<i>Capital suscrito.....</i>	<i>11.697.561</i>
<i>Reservas.....</i>	<i>36.068</i>
<i>Reserva Legal.....</i>	<i>99.854</i>
<i>Otras reservas.....</i>	<i>36.214</i>
<i>Resultados de ejercicio anteriores.....</i>	<i>(2.891.612)</i>
<i>Resultados negativos ejercicio anteriores.</i>	<i>(2.891.612)</i>
<i>Pérdidas y ganancias.....</i>	<i>(241.615)</i>
<i>FONDOS PROPIOS.....</i>	<i>8.700.402</i>
<i>Numero de acciones.....</i>	<i>13.761.836</i>
<i>Valor neto patrimonial por acción en euros</i>	<i>0,6322</i>

En conclusión el valor neto patrimonial de las acciones actualmente en circulación de Urbanizaciones y Transportes, S.A., según las cuentas auditadas del periodo cerrado al 31 de agosto de 2002, asciende a 0,6322 euros por acción.

El valor neto patrimonial de las acciones de Urbanizaciones y Transportes, S.A., según las cuentas auditadas del periodo cerrado al 31 de agosto de 2002, es el resultado de las estimaciones y análisis realizados de acuerdo con las normas de auditoria generalmente aceptadas, sin considerar los efectos de aquellos ajustes que podrían haberse considerado necesarios si se hubiera verificado la limitación al alcance y los efectos de cualquier ajuste que pudiera ser necesario si se conociera el desenlace final de las incertidumbres descritas en el informe de auditoria de las cuentas de dicho periodo. Según la información disponible hasta la fecha de cierre del periodo y según nos han manifestado los administradores de la Sociedad, el desenlace final de las salvedades del informe de auditoria no originara unos ingresos extraordinarios que incrementen el valor neto patrimonial de las acciones antes referido y, en consecuencia, el valor neto patrimonial en ningún caso seria superior a 0.6322 euros por acción.

Este Informe es complementario del Informe especial sobre exclusión del derecho de suscripción preferente en el supuesto del artículo 159 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas de 22 de octubre de 2002, emitido por nosotros, y debe utilizarse exclusivamente a los efectos de ampliar la información incluida en las conclusiones de dicho Informe Especial.

II.12. COLOCACION Y ADJUDICACION DE LOS VALORES

La sociedad Renta 4 Sociedad de Valores S.A. con C.I.F. nº A-78076452, inscrita en el Registro de Sociedades de Valores de la C.N.M.V. con el nº 1 actuará como Entidad Agente, emitiendo los documentos acreditativos de las acciones, la información necesaria para las Bolsas de Madrid y Barcelona y la comunicación al S.C.L.V., para la asignación de referencias de registro.

Dada la naturaleza de la emisión no participan entidades directoras, colocadoras o aseguradoras de la emisión.

II.13. TERMINACION DEL PROCESO

II.13.1. Falta de suscripción global

No se prevé en el acuerdo de Junta General dado que los acreedores-suscriptores ya tienen manifestada la conformidad por escrito a esta Sociedad, con fecha 15 de Octubre de 2002, de suscribir la totalidad de ésta ampliación, conforme a lo establecido en el Informe emitido por los Administradores que se adjunta como Anexo 4.

II.13.2. Plazo y forma de entrega de los títulos definitivos

Se formalizará ante Notario inmediatamente después de la verificación y aprobación del presente folleto por las CNMV, la amortización de los créditos de los acreedores mediante la adjudicación definitiva a cada acreedor-suscriptor de sus acciones y numeración de las mismas.

Una vez inscrita la escritura de ampliación de capital en el Registro Mercantil, Urbanizaciones y Transportes, S.A. depositará una copia de dicha escritura en el Servicio de Compensación y Liquidación de Valores, S.A. para que éste expida las nuevas referencias de registro a favor de los suscriptores de la ampliación.

II.14. GASTOS DE LA EMISION

Los gastos de la emisión serán a cargo de la Sociedad.

<u>ENTIDAD</u>	<u>IMPORTE</u>	<u>% S/ CAPITAL AMPLIADO</u>
Notaria-R.Mercantil e Impuestos.....	18.102,74 Euros	1,10 %
C.N.M.V.....	1.612,60 “	0,09 %
Sociedad Rectora de las Bolsas.....	2.475,00 “	0,15 %
SCLV.....	175,00 “	0,01 %
Entidad Agente (Renta 4).....	<u>3.000,00 “</u>	<u>0,18 %</u>
<u>TOTAL.....</u>	<u>25.365,34 Euros</u>	<u>1,53 %</u>

II.15. FISCALIDAD DERIVADA DE LOS VALORES OFRECIDOS

De acuerdo con lo dispuesto en la Ley 40/1998, de 9 de diciembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (I.R.P.F.), la Ley 43/1995, de 27 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades (I.S.) y la Ley 41/1998, de 9 de diciembre, sobre la Renta de No Residentes y Normas Tributarias, las características del actual régimen tributario de imposición personal de quienes adquieran las acciones cuya emisión es objeto del presente folleto es, básicamente, el siguiente:

a) Inversores residentes

Los dividendos, primas de asistencia a Juntas que deriven de las acciones que se emitan, así como cualquier otra utilidad percibida por los inversores en su condición de accionistas, tendrán la consideración de rendimientos de capital mobiliario.

En el caso de sujetos pasivos del I.R.P.F., se integrará en la base imponible del impuesto el 140% del dividendo bruto percibido, originando el derecho a practicar una deducción en su cuota íntegra del 40% del dividendo bruto. No obstante, el rendimiento que se integre en la base imponible será del 100% cuando se trate de acciones adquiridas dentro de los dos meses anteriores a la fecha en que aquellos se hubieran satisfecho siempre que, con posterioridad a dicha fecha y dentro del mismo plazo, se produzca una transmisión de valores homogéneos.

En el caso de sujetos pasivos del I.S., el importe bruto del rendimiento se integrará asimismo, en la base imponible del I.S., generando el derecho a practicar en su cuota íntegra una deducción del 50% de la parte proporcional de dicha cuota que corresponda a la base imponible derivada de dichos rendimientos.

Esta deducción no será aplicable, entre otros supuestos, cuando los dividendos o participaciones en beneficios correspondan a acciones o participaciones adquiridas dentro de los dos meses anteriores a la fecha en que aquellos se hubieran satisfecho siempre que, con posterioridad a dicha fecha y dentro del mismo plazo, se produzca una transmisión de valores homogéneos.

La deducción anterior será del 100% cuando los dividendos o participaciones en beneficios procedan de una participación directa o indirecta, de al menos el 5% del capital, que se hubiera poseído de manera ininterrumpida durante el año anterior al día en que sea exigible el beneficio que se distribuya, siempre que se cumplan los demás requisitos exigidos por el artículo 28 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

Dichos rendimientos están sujetos a retención general del 15 por 100 que deberá ser practicada por la entidad pagadora que actúe por cuenta de ella, quien efectuará su ingreso en el Tesoro Público, salvo en el supuesto que sea de aplicación la deducción para evitar la doble imposición en dividendos del 100% a que se refiere el párrafo anterior.

La transmisión de las acciones ofrecidas o cualquier otro supuesto de alteración patrimonial tendrán la consideración de ganancia o pérdida patrimonial, que se integrará en los términos y condiciones establecidos legalmente en la base imponible de su impuesto personal respectivo. No obstante, no se computará como pérdidas patrimoniales, a los efectos del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, la derivada de transmisiones de valores sometidos a cotización cuando el contribuyente hubiera adquirido valores homogéneos dentro de los dos meses anteriores o posteriores a dicha transmisión.

En el caso de que el inversor transmita los derechos de suscripción preferente de los que sea titular, el precio de venta del derecho disminuirá el coste de adquisición de las acciones de las que proceden y si dicho precio

de venta fuese superior al coste de adquisición, la diferencia tendría al consideración de ganancias patrimoniales.

b) Inversores no residentes

Los inversores no residentes en España que no operen a través de establecimiento permanente, deberán tributar en España por los rendimientos que perciban derivados de su condición de accionista, así como por las plusvalías que pudieran obtener a través de la transmisión de las acciones o de cualquier otra operación que de acuerdo con la legislación española, pudiera generar un incremento patrimonial.

El tipo de tributación de los rendimientos será el 15% de su importe bruto, que será objeto de retención, salvo en los casos excepcionados legalmente, por la entidad pagadora. Por su parte las ganancias patrimoniales se gravarán, con carácter general, al 35%.

Tratándose de inversores no residentes que operen en España a través de establecimiento permanente, su tratamiento fiscal será, en general, el descrito con anterioridad para los inversores residentes.

El tratamiento fiscal anteriormente descrito se entiende sin perjuicio de los que para casos concretos pudiera ser de aplicación en virtud de los Tratados o Convenios Internacionales.

II.16. FINALIDAD DE LA OPERACIÓN

II.16.1. Destino del importe de la emisión

Esta emisión tiene por objeto transformar una suma importante de pasivo exigible de la Sociedad en pasivo no exigible o recursos propios, reforzándose la situación financiera de la compañía mediante la emisión de acciones al portador y a la par, siendo el precio de emisión superior al valor neto patrimonial de las acciones de la Sociedad que al 31 de agosto de 2002, era de 0,6322 euros por acción, según informe del auditor de cuentas de la Sociedad (ver Anexo VI).

II.16.2. Finalidad de la oferta pública de venta

No resulta de aplicación a la presente emisión, por no existir oferta pública de venta de valores.

II.17. DATOS RELATIVOS A LA NEGOCIACION DE LAS ACCIONES DEL MISMO EMISOR PREVIAMENTE ADMITIDAS A COTIZACION EN BOLSA

II.17.1. Número de acciones admitidas a cotización

Se hallan admitidas a cotización 13.761.836 acciones de 0,64 euros nominales cada una, representando un nominal total de 8.807.575,04 euros.

II.17.2. Información de la negociación de las acciones

Seguidamente pasamos a detallar los datos de negociación más significativos desde el día 1 de enero de 2000 hasta el 28 de febrero de 2003.

INFORMACION DE LA NEGOCIACION

EJERCICIO/MES	VALORES	DIAS	CAMBIO	NEGOC.	CAMBIO	NEGOC.
	NEGOCIAD.	COTIZAD.	MAX.	MAX.	MIN.	MIN.
2003						
FEBRERO	596.809	20	0,35	91.155	0,29	3.100
ENERO	536.420	21	0,42	94.373	0,32	145
2.002						
ENERO	514.512	22	0,65	58.707	0,61	2.309
FEBRERO	820.953	20	0,63	113.448	0,56	1.448
MARZO	513.167	19	0,64	150.153	0,55	670
ABRIL	1.377.655	21	0,69	319.634	0,56	2.000
MAYO	454.564	22	0,67	56.941	0,60	3.500
JUNIO	440.856	20	0,63	69.478	0,56	1.500
JULIO	409.136	22	0,59	113.644	0,53	275
AGOSTO	175.518	20	0,57	26.684	0,54	650
SEPTIEMBRE	595.397	19	0,59	212.681	0,47	80
OCTUBRE	980.553	23	0,58	153.225	0,48	3.792
NOVIEMBRE	683.794	19	0,50	119.744	0,45	5.521
DICIEMBRE	861.657	17	0,48	147.124	0,36	878
TOTAL EJERCICIO	7.827.762	244				
2.001						
ENERO	1.025.199	22	0,80	62.278	0,63	3.612
FEBRERO	571.652	20	0,79	53.600	0,70	4.740
MARZO	798.802	22	0,84	178.143	0,70	3.285
ABRIL	327.890	19	0,80	133.995	0,74	875
MAYO	450.267	22	0,78	58.604	0,74	1000
JUNIO	509.800	21	0,76	128.349	0,66	650
JULIO	330.118	22	1,71	73.898	25,00	450
AGOSTO	2.098.994	21	0,98	484.126	0,69	1.000
SEPTIEMBRE	1.047.923	20	0,80	241.884	0,60	6.579
OCTUBRE	3.032.324	22	0,78	933.720	0,64	4.325
NOVIEMBRE	3.074.393	22	0,75	679.074	0,66	12.675
DICIEMBRE	655.265	16	0,69	157.822	0,63	7.351
TOTAL EJERCICIO	13.922.627	249				
2.000						
ENERO	2.559.610	20	0,80	634.583	0,67	23.785
FEBRERO	1.498.509	21	0,83	227.139	0,68	3.325
MARZO	8.617.473	23	1,15	1.161.417	0,73	55.508
ABRIL	1.708.771	18	1,08	201.289	0,87	8.740
MAYO	886.963	22	0,94	156.100	0,80	3.742
JUNIO	2.312.497	22	1,08	352.220	0,82	21.843
JULIO	1.883.820	21	0,98	431.029	0,85	4.906

AGOSTO	949.554	23	0,96	141.267	0,83	6.000
SEPTIEMBRE	793.940	21	0,90	91.500	0,84	5.269
OCTUBRE	850.795	21	0,87	112.430	0,71	11.732
NOVIEMBRE	1.324.900	21	0,92	135.053	0,80	3.574
DICIEMBRE	1.614.228	17	0,84	271.276	0,66	4.140
TOTAL EJERCICIO	23.308.743	250				

II.17.3. Resultados y dividendos por acción

No se ha repartido dividendo alguno durante los últimos años por acuerdo de las respectivas Juntas Generales de Accionistas por no tener beneficios.

	<i>(miles de euros)</i>			
	31-08-2002	2001	2000	1999
Beneficio del ejercicio	-242	-2.892	253	124
Capital fin ejercicio	11.698	11.698	21.468	21.468
Número acciones fin ejercicio	13.761.836	13.761.836	13.761.836	13.761.836
Beneficio por acción (euros)	0	0	0,02	0,01
Dividendo por acción	0	0	0	0

II.17.4. Ampliaciones de capital realizadas en los tres últimos años

En los últimos tres años se ha acordado por la Junta de Accionistas la siguiente ampliación de capital, en relación con la cual se expresan las proporciones y condiciones, valor teórico del derecho preferente de suscripción y precios reales de ese derecho:

(i) Por acuerdo de fecha 9 de diciembre de 1998, se amplió el capital por compensación de crédito por importe total de 2.370.568,02 euros, mediante la emisión de 1.517.036 acciones nuevas, a la par, por su valor nominal de 1,56 euros cada una, de idénticas características a las emitidas con anterioridad, con exclusión del derecho de suscripción preferente.

(ii) Por acuerdo de fecha 31 de marzo de 2001, se efectuó reducción de capital, con aplicación de reservas a compensar pérdidas de ejercicios anteriores y recomponer el patrimonio social disminuido por dicha causa, compensar 1.960.648,13 euros de resultados negativos de ejercicio anteriores con reservas, en cuanto a 220.013,03 euros con reservas voluntarias, y en cuanto a 1.740.635,10 euros con reservas legales, reducir el capital social en la cifra de 9.770.903,56 euros con la finalidad de restablecer el equilibrio patrimonial como consecuencia de pérdidas, mediante la reducción del valor nominal de las acciones, que pasara a ser de 0,85 euros por acción.

(iii) Por acuerdo de fecha 22 de mayo de 2002, se efectuó reducción de capital para compensar pérdidas de 1626,07 euros de resultados negativos del ejercicio anterior con la reserva legal, y reducir el capital social en la cifra de 2.889.985,56 euros, con la finalidad de reestablecer el equilibrio patrimonial como consecuencia de pérdidas, mediante la reducción del valor nominal de las acciones, que pasara a ser de 0,64 euros por acción.

II.17.5. Acciones no admitidas a cotización

A la fecha de verificación del presente folleto no existen acciones no admitidas a cotización.

II.17.6. Ofertas públicas de adquisición

Los valores emitidos por la Sociedad no han sido objeto de Oferta Pública de Adquisición.

II.18. DISEÑO Y ASESORAMIENTO DE LA EMISION

II.18.1. Diseño de la operación

La prevista operación de ampliación de capital ha sido diseñada por la propia Sociedad emisora.

II.18.2. Vinculación de los asesores externos del emisor

No resulta de aplicación a la presente emisión por no haber participado expertos o asesores externos en el diseño de la misma.

CAPITULO III

EL EMISOR Y SU CAPITAL

III.1. IDENTIFICACION Y OBJETO SOCIAL

III.1.1. Denominación del emisor

URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A. (URBAS) provista de N.I.F número A-08049793, con domicilio social en Madrid, calle de la Princesa nº 61.

III.1.2. Objeto social

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.

El Código CNAE de la actividad principal es el 70.11.

III.2. INFORMACIONES LEGALES

III.2.1. Fecha de constitución y datos de la inscripción en el Registro Mercantil

La Sociedad se constituyó por tiempo indefinido el día 20 de octubre de 1.944, dando comienzo a sus actividades en esa misma fecha. Figura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 8.587, Hoja M-138308, Folio 1 Libro 0, Sección 8ª.

Sus Estatutos sociales fueron adaptados a la vigente Ley de Sociedades Anónimas mediante escritura pública otorgada el día 30 de julio de 1.990, ante el Notario de Barcelona, D. Rafael Herrero de las Heras, con número 3.773 de su protocolo.

Los Estatutos sociales se pueden consultar en el domicilio social y en el Registro Mercantil de Madrid.

III.2.2. Forma jurídica

La forma jurídica es la de Sociedad Anónima, siéndole de aplicación la normativa relativa a dicho tipo de sociedades, no estando la actividad de la Sociedad sujeta a regulación específica alguna.

III.3. INFORMACIONES SOBRE EL CAPITAL

III.3.1. Importe nominal del capital suscrito y desembolsado

El Capital Social suscrito y totalmente desembolsado, a la fecha de redacción del presente folleto, según consta en el Registro Mercantil de Madrid, asciende a OCHO MILLONES OCHOCIENTOS SIETE MIL QUINIENTOS SETENTA Y CINCO EUROS Y CUATRO CENTIMOS DE EURO (8.807.575,04 euros), representado por 13.761.836 acciones de 0,64 euros de valor nominal cada una.

En la Junta General de Accionistas celebrada el día 28 de junio de 2002 se tomó el acuerdo de reducir el capital social de la empresa con la finalidad de restablecer el equilibrio patrimonial como consecuencia de pérdidas, en la cantidad de 2.889.985,56 euros, disminuyendo el valor nominal de las acciones y dejándolo establecido en 0,64 euros cada una. Tras esta reducción de capital, éste quedó establecido en la cifra de 8.807.575,04 euros, y seguía representado en 13.761.836 acciones de la misma y única clase y serie, de 0,64 euros de valor nominal cada una y con el mismo contenido de derechos. El citado acuerdo ha sido inscrito en el Registro Mercantil el día 7 de Octubre de 2002, al tomo 8.587 Libro 0 Folio 2001 Sección 8 Hoja M-138308 Inscripción 24, tras haber sido elevado a público mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid D. Ángel Hijas Mirón, el día 18 de julio de 2002, con el número 2.204 de su protocolo.

Posteriormente, en la Junta de Accionistas de fecha 12 de Diciembre de 2002, se acordó revocar el acuerdo de aumento de Capital de fecha 28 de Junio de 2002 y se adoptó el acuerdo de aumento de capital al que se refiere el presente folleto, que dejará establecido el capital social en la cantidad de 10.453.279,36 euros, representado por 16.333.249 acciones de 0,64 euros de valor nominal cada una, íntegramente suscritas y desembolsadas.

III.3.2. Indicación de los importes a liberar

No es de aplicación por cuanto el capital social está íntegramente desembolsado.

III.3.3. Clases y series de acciones

Las 13.761.833 acciones son al portador, todas de la misma serie y clase. Todas ellas confieren a sus titulares los mismos derechos políticos y económicos y están representadas por medio de anotaciones en cuenta, siendo la SCLV la entidad encargada de la llevanza del registro contable de las acciones.

III.3.4. Evolución del capital social

La Junta General de Accionistas celebrada el día 29 de junio de 1.996, adoptó el acuerdo de reducir el capital social desde 6.122.400.000 pesetas (36.796.365,08 euros) hasta 3.183.648.000 pesetas (19.134.109,84 euros), mediante la reducción del valor nominal de las acciones de 500 pesetas (3 euros) a 260 pesetas cada una (1,56 euros).

En el ejercicio 1999, los accionistas acordaron una ampliación de capital por compensación de créditos, de similares características a la presente, por importe 394.429.330 pesetas (2.370.568,02 euros), mediante la emisión de 1.517.036 acciones, a la par, de idénticas características a las emitidas con anterioridad.

Tras la redenominación del capital social a euros, en el año 2001 se procedió a reducir el capital social de la Sociedad, con motivo de la compensación de pérdidas habidas en anteriores ejercicios, mediante la reducción del valor nominal de las acciones, que de 1,56 euros pasó a ser de 0,85 euros.

En 2002, tal y como se ha comentado en apartados anteriores, los accionistas han acordado (i) la reducción de capital social con motivo de la compensación de las pérdidas producidas en el ejercicio 2001, mediante la reducción del valor nominal de las acciones, que de 0,85 euros ha pasado a 0,64 euros; y (ii) la ampliación de capital por compensación de créditos por un importe de 1.645.704,32 euros, mediante la emisión de 2.571.413 acciones, a la par, de idénticas características a las emitidas por anterioridad, a la que se refiere el presente folleto.

III.3.5. Existencias de empréstitos

No existen empréstitos de obligaciones convertibles, canjeables o con “warrants”.

III.3.6. Títulos que representen ventajas atribuidas a los fundadores

No existen en la actualidad ventajas atribuidas a fundadores y promotores, ni bonos de disfrute.

III.3.7. Capital autorizado

La Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 28 de junio de 2002, entre otros, tomó el acuerdo de autorizar al Consejo de Administración, con revocación en lo que, en su caso, pudiera permanecer subsistente de cualquiera de las autorizaciones anteriormente otorgadas, delegando en él, para acordar en una o varias veces el aumento del capital social de la Compañía, mediante aportaciones dinerarias y en un plazo máximo de cinco años, hasta una cifra que se determinará en la oportunidad y en la cuantía que el Consejo decida, sin necesidad de previa consulta a la Junta General de Accionistas y sin que el importe conjunto de estos aumentos pueda ser superior a la mitad del capital social en el momento del otorgamiento de la presente autorización, quedando facultado el Consejo para dar nueva redacción a los artículos de los Estatutos Sociales relativos al capital social y al número de acciones y, en su caso, clases o series de acciones, una vez acordado y ejecutado el aumento y para solicitar su admisión a cotización en una o varias bolsas de valores y en el sistema de interconexión bursátil o mercado continuo.

Hasta el momento presente no se ha utilizado ésta autorización. No existe ningún tipo de beneficiarios que tengan un derecho preferente para la suscripción de estos posibles tramos suplementarios de capital.

III.3.8. Modificaciones estatutarias del capital

No existen modificaciones estatutarias a las condiciones impuestas por la normativa vigente de aplicación para la modificación del capital y de los respectivos derechos de las acciones.

III.4. AUTOCARTERA

La Sociedad, ni directamente, ni por persona interpuesta, ni a través de sus filiales, posee acciones propias, y no ha realizado operaciones con acciones propias en los tres últimos ejercicios.

No existe ningún acuerdo vigente de Junta General de Accionistas autorizando la adquisición de acciones propias.

III.5. BENEFICIOS Y DIVIDENDOS POR ACCION DE LOS TRES ULTIMOS EJERCICIOS

Ver el apartado II.17.3.

III.6. GRUPO DE SOCIEDADES

URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A. es, a la fecha de redacción del presente folleto, entidad dominante de un grupo de sociedades cuyas participaciones son:

1. SAZASO, S.A..... (100%)
2. SERNE, S.A..... (100%)
3. PROMOTORA RALOP DOS, S.A..... (100%)
4. PROMOCION RALOP TRES, S.A..... (100%)
5. INMUEBLES RALOP CUATRO, S.A..... (100%)
6. ARRENDAMIENTOS Y VENTAS RALOP CINCO, S.A.. (100%)
7. METROPOLITANA DE APARCAMIENTOS, S.A..... (100%)
8. NAUTEL, S.A..... (100%)
9. TAKIO, S.A..... (95%)

Por otra parte, URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A., como minoritaria y sin participación en la gestión, ostenta la titularidad de los porcentajes que se citan en las siguientes Sociedades:

1. GARAJES Y TRANSPORTES, S.A..... (46%)
2. COMPAÑÍA DE AGUAS DE FONTECILLA, S.A..... (40%)

Todas las sociedades citadas están inactivas, teniendo intención el Consejo de Administración de URBAS de proponer su disolución y liquidación.

Las sociedades mencionadas no han sido liquidadas, según se indicaba en el folleto del año 1999, debido a que algunas de ellas tienen contratos privados de compraventa pendientes de elevar a público, que aún hoy no han podido regularizarse debido a situaciones personales de nuestros clientes, tales como herencias, divorcios, etc.

Las acciones del Club Polideportivo Sotolargo se entregaron en dación en pago de deudas con la Comunidad de Propietarios “Entidad Urbanística de conservación de Sotolargo” por lo que ya no se refleja en este folleto de ampliación, la fecha fue el 10 de septiembre de 1999 y la repercusión económica no produjo ni pérdida ni beneficio alguno.

III.7. DATOS SOBRE SOCIEDADES PARTICIPADAS

Los datos más significativos a 31 de diciembre de 2001, y a 31 de Agosto de 2002 son los que se reflejan en la siguiente relación:

EMPRESAS DEL GRUPO

(En Miles de Euros)

Nombre, Dirección y Actividad	Participación directa	Capital	Resto Neto Patr.	Rdos. del ejercicio	Valor según libros de la participación Coste	Provisión
SAZASO, S.A. Barcelona Inactiva	100%	60	-6	0	60	-6
SERNE, S.A. Barcelona Inactiva	100%	60	-0,3	0	60	-10
PROMOTORA RALOP DOS, S.A. Barcelona Inactiva	100%	60	-37	0	60	-37
PROMOTORA RALOP TRES, S.A. Barcelona Inactiva	100%	60	-48	0	60	-48
INMUEBLES RALOP CUATRO, S.A. Barcelona Inactiva	100%	162	-83	0	162	-84
ARRENDAMIENTOS Y VENTAS RALOP CINCO, S.A. Barcelona Inactiva	100%	156	-73	0	156	-74
METROPOLITANA DE APARCAMIENTOS, S.A. Barcelona Inactiva	100%	60	-64	0	60	-60
TAKIO, S.A. Barcelona Inactiva	95%	822	-1.327	0	781	-781
NAUTEL, S.A. Madrid Inactiva	100%	60	0	0	59	-59
					1.459	1.159

Los datos relativos a la situación patrimonial de las sociedades del Grupo se han obtenido de las cuentas no auditadas al 31 de agosto de 2002.

EMPRESAS ASOCIADAS

Nombre, Dirección y Actividad	Participación directa	Capital	Resto Neto Patr.	Rdos. del ejercicio	(En Miles de Euros)	
					Valor según libros de la participación	Coste Provisión
GARAJES Y TRANSPORTES, S.A. Barcelona Inmobiliaria	46%	60			90	-90
COMPAÑÍA DE AGUAS DE FONTECILLA, S.A. Marchamalo (Guadalajara) Abastecimiento de agua potable	40%	30			12	-12
					102	-102

El 100% del coste está aprovisionado. Urbanizaciones y Transportes, S.A. no participa en la gestión.

Los datos relativos a la situación patrimonial de las empresas asociadas se han obtenido de las cuentas no auditadas al 31 de agosto de 2002.

CAPITULO IV

ACTIVIDADES DEL EMISOR

IV.1. ANTECEDENTES

URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A. (URBAS) se constituyó el día 20 de octubre de 1.944 ante el Notario D. José Pérez Jofre de Villegas de Barcelona bajo el número 879 de su protocolo, iniciando desde ese momento su actividad y estableciendo que su duración sería indefinida.

El capital social fundacional fue de 25.000.000 de pesetas, representado por 50.000 acciones de 500 pesetas nominales cada una. Los socios fundadores fueron TRANVIAS DE BARCELONA, S.A. que suscribió 45.000 acciones (90%), el BANCO HISPANO COLONIAL, S.A. que suscribió 2.500 acciones (5%), y el BANCO ESPAÑOL DE CREDITO, S.A. que suscribió 2.500 acciones (5%).

El primer domicilio social fue el de Vía Layetana nº 26, 2º de Barcelona. Posteriormente se trasladó a Mayor de Gracia nº 50-52, después a Avda. Generalísimo Franco nº 584, 2º, y luego a Mallorca nº 331, 1º, todos ellos de Barcelona. El 25 de junio de 1.994 traslada su domicilio social a Madrid, calle de la Princesa nº 61, donde está ubicada en la actualidad.

El objeto social desde su constitución ha sido la adquisición de terrenos y bienes inmuebles en general, su parcelación y venta, toda clase de negocios de transportes, abastecimientos y construcciones.

La Compañía comenzó a cotizar en la Bolsa de Barcelona en 1947 y en la Bolsa de Madrid en 1989. El 26 de noviembre de 1.990 las acciones de la Compañía pasan a cotizar en el Mercado Continuo con el anagrama UBS.

La actividad de la Compañía durante sus primeros veinticinco años de existencia fue, principalmente, la explotación de líneas de autobús, y en menor medida la promoción inmobiliaria.

En 1.972 la Compañía abandonó definitivamente el poco rentable negocio que le resultaba el transporte público, concentrándose en la promoción inmobiliaria. Entre 1.972 y 1.988 la Compañía se dedicó exclusivamente a promociones inmobiliarias, acometiendo un total de treinta y cuatro proyectos, comprendiendo 1.919 unidades residenciales, 140 locales comerciales y 2.138 plazas de garaje.

Desde comienzos de 1.988 y hasta finales de 1.990, sin dejar la actividad inmobiliaria, la compañía inicia un proceso expansivo basado principalmente en:

- Acomete una diversificación de su actividad entrando en el negocio de aparcamientos, centrándose en el desarrollo y explotación de aparcamientos públicos en régimen de concesión administrativa, y en el de aparcamientos privados, y, además, tomando participación en empresas de las denominadas de alta tecnología.
- Se adjudica la concesión administrativa para la construcción y explotación por cincuenta años de un parking de 400 plazas en Badalona (Barcelona).
- Se adjudica la concesión administrativa para la construcción y explotación por cuarenta años de un parking de 693 plazas en Alicante.

- Adquiere los derechos de explotación de un parking de 414 plazas en La Coruña, en fase final de construcción, también con una concesión administrativa por cincuenta años.
- Adquiere una participación del 10% en NOVA ICARIA, S.A. (NISA) sociedad encargada de la promoción y venta de la Villa Olímpica 1.992 futura sede de las viviendas que habitarán los atletas participantes en los Juegos Olímpicos 1.992 de Barcelona.
- Adquiere el 65% de la sociedad ELECTRONICA DE MANDO Y CONTROL, S.A. (EMAC) dedicada al mantenimiento de sistemas electrónicos de control y radar para usos militares.
- Adquiere el 77,5% de la sociedad TAKIO, S.A. dedicada a la fabricación y comercialización de equipos electromédicos.
- Adquiere una participación del 20 % de APLICACIONES INDUSTRIALES DEL CORCHO, S.A. (APLICORK) creada con el propósito de construir una fábrica en Mérida (Badajoz) dedicada a la elaboración de productos en base al corcho, industrial y de decoración, y la posterior comercialización de los mismos.
- Formó participando con el 50% la A.D.E. San AGUSTIN destinada a la construcción y explotación de un parking en Valencia de 925 plazas de parking de acuerdo con concesión administrativa del Ayuntamiento por cincuenta y cinco años.
- Se adjudicó las concesiones administrativas para la construcción y explotación por cincuenta años de un parking en Mataró de 326 plazas, y otro en Gerona de 402 plazas.
- Adquirió un aparcamiento privado de 159 plazas en la calle Bucaramanga de Madrid, e inició la construcción de otro aparcamiento en Coslada (Madrid) de 101 plazas.
- Se adjudicó las concesiones administrativas para la construcción y explotación por cincuenta años de un parking en Vic (Barcelona) de 294 plazas, otro en Terrassa (Barcelona) de 424 plazas, y otro en Vilanova (Barcelona) de 303 plazas.
- Participó en la fundación de INMOBILIARIA PAU, S.A. (INPAUSA) cuyo objeto sería la de actuar en operaciones inmobiliarias en el casco antiguo de Barcelona, mediante la suscripción del 45 % de su capital fundacional. El otro socio era SOCIETAT URBANISTICA I METROPOLITANA DE REHABILITACIO I GESTIO, S.A. (REGESA) dependiente del Ayuntamiento de Barcelona. La finalidad de la nueva Sociedad era la de adquirir edificios viejos en el casco antiguo de Barcelona y desalojar a los inquilinos u ocupantes, para propiciar una remodelación urbanística del casco antiguo de la ciudad, urbanizando y edificando posteriormente los nuevos solares resultantes.

Vista la etapa expansiva anteriormente indicada, la Sociedad comienza a tener falta de liquidez y financiación, principalmente motivada por los siguientes hechos:

- **VENTA FINCA EN NIJAR (ALMERIA):** La citada finca fue vendida a GUGA, S.A., venta realizada por 881.870.000 pesetas, con la totalidad del pago aplazado, fraccionado entre los años 1.992/1.994. Los pagos no fueron atendidos por la parte compradora, lo que ocasionó perjuicios en la Sociedad, aunque posteriormente revertiera de nuevo la finca a Urbanizaciones y Transportes, S.A. Por la anulación de la citada venta, se produjeron unas pérdidas que tuvieron efecto en la contabilidad.
- **OBLIGACIONES CONVERTIBLES 1.990:** El 1 de octubre de 1.990 la Compañía realizó una emisión de Obligaciones convertibles en acciones por un importe de 1.500.000.000 de pesetas (9.015.181,57 euros) con vencimiento al 1 de octubre de 1993.
Los obligacionistas tenían tres opciones de conversión:
 - 1ª, al 20-02-91 al cambio fijo del 190% del valor nominal de la acción
 - 2ª, al 20-10-91 al cambio fijo del 235% del valor nominal de la acción
 - 3ª, al 20-07-92 al cambio fijo del 270% del valor nominal de la acción
 En los dos plazos de conversión contemplados para 1.991 de conversión de las obligaciones en acciones, ningún obligacionista se acogió a tal opción.
- **HACIENDA:** La Hacienda Pública abre inspección.

- **EMBARGO:** Dragados y Construcciones, S.A. traba embargo sobre la Concesión administrativa del parking de la Plaza de Pontevedra de La Coruña, por impago de certificaciones de obra de julio de 1.990. El conocimiento público de éste embargo retrae el pago de los abonados a las plazas del parking, que representaba el 56 % de la totalidad de plazas que URBAS tenía en explotación. Los constructores que estaban construyendo para URBAS, amenazan con paralizar las obras en ejecución, lo que hubiera supuesto en el caso de los parking perder la Concesión y todo lo invertido en ella. Las entidades bancarias que tenían hipotecado la totalidad del patrimonio de URBAS cortan radicalmente el crédito, y exigen la devolución del saldo pendiente que vencimiento a corto plazo (1.992) era de 2.262.086.000 ptas. y a largo plazo (1.993/96) era de 1.695.470.000 pesetas, amenazando con ejecutar.
- **ENDEUDAMIENTO:** El endeudamiento al 31.12.91, ascendía a 11.066.863.000 pesetas, con dicho endeudamiento, y con los embargos anteriormente explicados por los que se perdía la posibilidad de crédito en Entidades Bancarias, solicitudes de créditos concedidos, y la no entrada de tesorería al tener embargadas las entradas de efectivo de los parking, junto con la intención de anular por parte de los Organismos de las Concesiones Administrativas.

En el año 1.992 la Compañía descarta la presentación de un expediente de Suspensión de Pagos, ya que ello significaría la pérdida de las Concesiones administrativas de los parking el mayor activo de la Sociedad, y por que su pasivo está totalmente gravado con créditos con garantías hipotecarias.

Establece la Compañía un programa de saneamiento que abarca los años 1.992 al 1.997, el cual llevado a la práctica ha significado:

- La negociación con los distintos Ayuntamientos para lograr la autorización no prevista en la concesión, de que se pudiese enajenar la misma. Ello se consiguió y se pudo materializar su venta el 12 de marzo de 1.993 a Inmobiliaria Colonial, S.A. (La Caixa) por importe de 5.850.000.000 pesetas, que se dedicó a cancelar pasivos, principalmente con las empresas constructoras y con las entidades de crédito.
- El pago de las Obligaciones Convertibles 1.990 más sus intereses, vencimiento 1.993, que se consiguió parte en el 1.993 y el resto en 1.994 mediante efectivo y adjudicación de patrimonio inmobiliario.
- El pago a todas las empresas constructoras, mediante efectivo y adjudicación de patrimonio.
- El pago de todos los créditos hipotecarios, mediante efectivo y adjudicación patrimonio. A Diciembre 98 sólo quedaba pendiente el crédito al promotor que grava la promoción de viviendas y locales comerciales sita en CACPE.
- El pago de los créditos bancarios, quedando pendiente a Diciembre de 1.998 la cantidad de 117.909.000 pesetas. por línea de descuento de efectos que corresponden a operaciones realizadas de venta de inmuebles con cláusula resolutoria en caso de impago.
- Se recupera la finca de NIJAR, por falta de pago del comprador GUGA, S.A. Se gestiona y se obtiene la legalización a favor de la Compañía, de la titularidad en propiedad de los pozos de agua y obtención de la misma, que por sentencia del Tribunal Supremo se reconoce a URBAS.
- Se cede la participación mayoritaria en EMAC a la sociedad paraestatal que va a gestionar los contratos de mantenimiento de las instalaciones del control aéreo militar. La compradora se hace cargo del personal.
- Se cede la participación en INPAUSA a una filial de la Caixa de Catalunya que se obliga a cubrir las inversiones comprometidas.
- Se cede la participación del 10 % en NISA con cuyo producto se paga parte de las Obligaciones 1.990.
- Se cede la participación del 10 % en APLICORK a una sociedad participada por la Junta de Extremadura, con exoneración a URBAS de desembolso de dividendos pasivos.

- La fábrica de EMAC se cierra definitivamente, despidiendo todo el personal. Se intenta, sin éxito, vender las existencias para que URBAS pudiera resarcirse de su inversión lo que no se consigue.
- Se reduce la plantilla de empleados de URBAS, indemnizando a los despedidos. La plantilla pasa de 36 en 1.992, a 9 en 1.998.

IV.2. ACTIVIDADES PRINCIPALES DEL EMISOR

Como continuación del punto anterior, la decisión de la Compañía es centrarse en la actividad de promotor inmobiliario. La actividad económica de los cuatro últimos ejercicios cerrados se refleja en los datos comparativos de 1999, 2000 y 2001 y 31 de agosto de 2002 de los Balances, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Financiación, variaciones del Capital circulante, y Endeudamiento, que se incluyen en el Capítulo V de este folleto. En el mismo puede observarse que durante los dos últimos ejercicios cerrados, la empresa no ha tenido prácticamente actividad.

Cuadro de ingresos por ejercicios en euros:

<u>CONCEPTOS</u>	<u>31-08-2002</u>	<u>%</u>	<u>2001</u>	<u>%</u>	<u>2000</u>	<u>%</u>	<u>1999</u>
Cifra de negocio.....	80.652	-81,76	442.195	-39,21	727.380		---
Variación existen. En curso.	---		---		339.359		---
Ingr. y benef. otros ejerc...	751						
Ingresos Extraordinarios....			4.406	85,75	2.372	-97,88	111.504

Los ingresos correspondientes al 31 de agosto de 2002 fueron mediante empresas vinculadas, con fijación de precios de común acuerdo entre las partes, con el siguiente detalle:

<u>Empresa</u>	<u>Tipo de transacción</u>	<u>Importe</u>
Fidelca Telecom, S.L.	Liquidación Obras Villamantilla	42.719 Euros
Fidelca Telecom, S.L.	Comercialización Villamantilla	<u>37.933 Euros</u>
<u>T O T A L</u>		<u>80.652 Euros</u>

La Sociedad había centrado su actividad en la construcción de viviendas unifamiliares en el término municipal de Villamantilla (Madrid). Durante el último trimestre de 1.998 se iniciaron con diversos propietarios, negociaciones para la posterior adquisición de terrenos en Villamantilla en los S.A.U.S. 1, 2 3 y 4, que se comenzaron a materializar, mediante contratos privados, durante el ejercicio 1.999. Ante las dificultades para la tramitación del Plan General de Ordenación, y la consiguiente consecución de las licencias de urbanización y construcción, la empresa ha decidió no ejecutar los contratos privados ante la poca rentabilidad que para la empresa. En el ejercicio 2001 se han cancelado la compra de los solares con pago aplazado al no haberse calificado los terrenos lo que aconseja desinvertir para localizar nuevas fuentes de negocio, más rentables tanto para la empresa como para el accionista. En las mismas fechas la sociedad ya realizaba construcción de chalets para Fidelca Telecom, S.L. mediante contratos de obra de ejecución y comercialización en la misma localidad, distintas a las mencionadas con anterioridad, siendo ésta la que genera las partidas expresadas de Comercialización Villamantilla y Liquidación Obras Villamantilla.

Así se hace constar que los ingresos correspondientes al ejercicio 2001 fueron mediante empresas vinculadas, con fijación de precios de común acuerdo (Fidelca Telecom, S.L.).

Se hace constar que Fidelca Telecom, S.L. ostenta una participación del 6,036% antes de la ampliación de capital en Urbanizaciones y Transportes, S.A. y que después de la ampliación de capital del presente folleto, ascenderá al 14,23%. Además es una Sociedad controlada por M^a Dolores Serra Autet, cuya participación indirecta en Urbanizaciones y Transportes, S.A., a través de Fidelca Telecom, S.L. – F & F Audiotex, S.A. – José Ramón Fiter Serra, - David Fiter Serra asciende al 6,049% antes de la ampliación y al 20,84% después de la ampliación de capital, así mismo José Ramón Fiter Serra es miembro del Consejo de administración de Urbanizaciones y Transportes, S.A. y Administrador Solidario de Fidelca Telecom, S.L. y de F&F Audiotex, S.A.

IV.2.1. Descripción de la actividad

La actividad es la de promotor inmobiliario.

IV.2.2. Descripción de los “inputs”

Cuadro de “ inputs “

<u>CONCEPTOS</u>	<u>31-08-2002</u>	<u>%</u>	<u>2001</u>	<u>%</u>	<u>2000</u>	<u>%</u>	<u>1999</u>
Reduc. existen. en curso....	----		500.689		----		----
Coste de las ventas.....	103.205	-85,58	715.592	+93,91	369.035	+204,01	1.800
Gastos de personal.....	37.445	-1239,10	340.812	+52,54	223.435	+820,93	24.262
Dota. Amortizaciones.....	15.893	-35,09	24.483	+34,90	18.149	+604,82	2.575
Variac. provis. de trafico	----		270.455		----		----
Servicios exteriores.....	2.448	-98,88	218.549	+ 9,04	200.429	+472,76	34.994
Tributos.....	----		49	- 94,98	975	- 80,74	5.062
Gastos financieros.....	69.456	-53,42	149.113	4043,18	3.599	- 83,78	22.189
Perd. Proced. Inmovilizado.	----		1.586		----		----
Gastos extraordinarios.....	----		57.355		----		----
Gtos. Perd. Ejerc. Anter...	4.571	-99,57	1.059.528		----		----

Aclaración de las partidas de gastos:

Coste de las ventas - Fra. de Fidelca Telecom, S.A. 89.791 Euros correspondientes a las obras de Villamantilla.

Gastos subcontratas.....	13.414	“	103.205	Euros
Gastos de personal - Corresponde a S.Salarios y cargas sociales.	37.345	“		
Dotacio.Amortizac - Las practicadas en el periodo.....	15.893	“		
Servicios exteriores- Arrendamientos-Serv. Prof.Independ.....	92.448	“		
Gastos financieros - Correspondientes al periodo.....	69.456	“		
Gtos Perd.Ejer.Ant- Factura proveedor.....	4.571	“		

Al actuar como promotora inmobiliaria, no tiene actividad industrial. La construcción de las obras se contrata con terceros “llave en mano”.

IV.2.3. Principales centros comerciales

La actividad de la Compañía no lo requiere. Las oficinas sociales están establecidas en Madrid, en régimen de alquiler.

IV.2.4. Mercados

La Sociedad poseía entre sus existencias a 31 de agosto de 2002, los siguientes terrenos y otras construcciones (la Nave Industrial en San Fernando de Henares “ Madrid “ , ha sido vendida).

Terrenos y Otras Construcciones	(En miles de euros) Valor Contable
Parking en Plaza Comercial nº 5(Barcelona).....	35
Local Comercial en Gandía (Alicante).....	123
Nave Indust. San Fernando de Henares (Madrid).....	422
Local y garajes en Calpe (Alicante).....	216
Fincas “El Cautivo” en Níjar (Almería).....	2.469
Terrenos Urbanización Sotolargo (Guadalajara).....	21.322
Solar para cafetería en Villamantilla (Madrid).....	27
Provisión por Depreciación.....	-390
Total.....	24.224

Todos los terrenos y construcciones están libres de cargas y gravámenes, salvo la nave industrial de San Fernando de Henares y las Fincas “El Cautivo”, sitas en Níjar (Almería), local y garajes en Calpe, y local comercial en Gandía, que están gravadas todas ellas con un embargo de la Agencia Tributaria (cuyo alzamiento es previsible en atención a la reciente sentencia del Tribunal Supremo a que se ha hecho referencia en otros apartados del presente folleto).

Terrenos en urbanización Sotolargo, sitios en Valdeaveruelo (Guadalajara), contabilizado por 3.547.719 miles de pesetas, libres de cargas y gravámenes. El conjunto de las parcelas integradas en la Urbanización Sotolargo, se adquirieron a Promociones Residenciales Iberia, S.A., controlada indirectamente por D. Ramón Fiter Autet, en fecha 30 de Octubre de 1997, mediante contrato privado. Este bien supone el principal activo de la Sociedad representando un 77'1597% sobre el total activo contable de la misma. Esta contabilizado a 31 de agosto de 2002 en el mismo importe de compra, teniendo realizada una provisión por depreciación de existencias de 64.819 miles de pesetas (389.570,04 euros), en función de valoración realizada con fecha 2 de Octubre de 1997. En la actualidad estas fincas siguen constando en el Registro de la Propiedad a nombre de Promociones Residenciales Iberia, S.A. Se pactó que fuese a voluntad de Urbanizaciones y Transportes, S.A., la elevación a Publico del citado contrato de compraventa, no habiéndose realizado con anterioridad a ésta fecha, por estar en proceso de renovación el cargo de Administrador de la Sociedad Promociones Residenciales Iberia, S.A., no pudiéndose realizar las escrituras de compraventa mientras dicho cargo no estuviese vigente, así como por las necesidades de tesorería tanto en cuanto no se produzca el acuerdo con la Agencia Tributaria.

La Sociedad Promociones Residenciales Iberia, S.A., en el acto de la firma del contrato privado, 30 de Octubre de 1993, y dado que prácticamente su único activo era la finca en cuestión, nombró administradores únicos de la sociedad a las personas que determinó el Consejo de Administración de Urbanizaciones y Transportes, S.A. Hasta la fecha actual, no se ha materializado ninguna venta de parcelas de esta finca. Los administradores actuales de Promociones Residenciales Iberia, S.A. (señalados en función del contrato privado de compra venta, por el Consejo de Administración de Urbanizaciones y Transportes, S.A.) están obligados a entregar a esta ultima cualquier producto que se pudiera obtener en el caso de proceder a alguna venta. En esta urbanización se contempla la posibilidad de iniciar la construcción de veinticinco viviendas para la venta. El motivo de la no elevación del contrato de compra venta a escritura publica, reseñado en el año 1999, se debe a que la Agencia Tributaria efectuó embargo preventivo de los bienes históricos de esta Sociedad, y esto motivó problemas de tesorería.

Respecto a las fincas sitas en Níjar (Almería), se están ultimando los trabajos de preparación y adecuación para su desarrollo y posterior venta por hectáreas, estando supeditada cualquier tipo de operación del resultado final de la negociación con la Agencia Tributaria.

IV.3. CIRCUNSTANCIAS CONDICIONANTES

IV.3.1. Grado de estacionalidad del negocio

En la promoción inmobiliaria no es elevado.

IV.3.2. Dependencia del emisor respecto de patentes y marcas

No hay dependencia alguna respecto de patentes o marcas propiedad de terceros.

IV.3.3. Investigación y desarrollo de nuevos productos

No es de aplicación.

IV.3.4. Litigios

La Sociedad mantiene registradas al 31 de Diciembre de 2001 deudas con la Agencia Tributaria por importe de 11.218 miles de euros, de las cuales 3.080 miles de euros corresponden a una provisión por recargos e intereses, provenientes de Actas Levantadas desde el ejercicio 1986 a 2001.

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 embargan preventivamente a la Sociedad las fincas de Níjar.

La sociedad en Enero de 1.995 instó ante la Audiencia Nacional demanda contra la Agencia Tributaria, por tal denegación de aplazamiento de pagos solicitado. La Sentencia de la Audiencia Nacional de fecha 7 de Octubre de 1.996, notificada a la Sociedad el 26 de Noviembre de 1.996, es favorable a las pretensiones de la Sociedad, en cuanto a que debía de habersele concedido el fraccionamiento de pago solicitado, lo cual, además, según Sentencia, conllevaría la anulación de recargos e intereses imputados, los cuales, a pesar de ello la Sociedad tiene provisionados en sus cuentas.

Esta sentencia fue recurrida en casación por la Agencia Tributaria. Recientemente, por sentencia de fecha 21 de mayo de 2002, 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. Tales fincas están contabilizadas en 2.469 miles de euros, si bien la Sociedad dispone de una valoración de Asistencia Inmobiliaria, S.A., Sociedad de Tasación y Valoraciones registrada por el Banco de España, con el número 4.384, de fecha 21 de Diciembre de 1.993, que asigna un valor en conjunto de las mismas por importe de 8.600 miles de euros.

Con fecha 16 de Septiembre de 2002, se recibió notificación de resolución de un litigio pendiente a favor de Urbanizaciones y Transportes, S.A. por un importe de 713.433,49 Euros, correspondiente a la quiebra de D., Luis Martín Murciano e Ininpusa, interponiendo la Sindicatura de la quiebra querrela contra Urbanizaciones y Transportes, S.A. y miembros del Consejo, en la que se reclamaban cuantías procedentes de la renuncia de D .Luis Martín Murciano de adquisición de plazas de aparcamiento habiendo liquidado parte del precio. Finalmente el Juzgado de Instrucción nº 21 en fecha 29 de agosto de 2002 dicto Auto acordando el sobreseimiento libre de los imputados.

La demanda interpuesta por la Sindicatura de la quiebra fue contra la Sociedad y contra el Consejo de Administración de la misma, en la que reclamaba cuantías procedentes de la renuncia de D. Luis Martin Murciano de la adquisición de plazas de aparcamiento, habiéndose entregado cantidades a cuenta Al cierre de cuentas correspondientes al ejercicio 2002, no supone que el valor neto patrimonial sea superior a 0,64 Euros por acción.

Aparte de lo anterior, ni la Sociedad ni sus filiales, ni sus Administradores, se encuentran incursos en ningún litigio o arbitraje cuyo resultado pueda afectar de forma significativa a su situación financiera o al desarrollo de su actividad.

IV.3.5. Interrupción de la actividad

La Compañía ha estado incura en un periodo de saneamiento, principalmente en los cinco últimos ejercicios, y en los que sólo ha tenido actividad en los ejercicios 2000, 2001 y 2002 si bien es cierto que ha sido como constructora y no como promotora inmobiliaria. Actualmente se está trabajando potenciar el desarrollo de la Sociedad, centrándose en la actividad de promotor inmobiliario, según se indica en el Capitulo VII, del presente folleto.

IV.4. INFORMACION LABORAL

IV.4.1. Personal medio

La plantilla media de URBAS en los tres últimos ejercicios ha sido de:

	2002	2001	2000	1999
Jefes de departamentos.....	2	3	3	2
Administrativos.....	1	2	4	3
Departamento comercial.....	-	1	2	1
Otros servicios.....	-	3	6	1
TOTAL EMPLEADOS.....	3	9	15	7

A 31 de diciembre de 2002, la plantilla era la siguiente:

Titulados superiores.....	1
Administrativos.....	1
TOTAL EMPLEADOS	2

Los gastos de personal de los tres últimos ejercicios, ha sido la siguiente:

	<i>(miles de euros)</i>			
	31-08-02	2001	2000	1999
Sueldos y salarios.....	26	220	166	107
Indemnizaciones.....	5	16	15	5
Seguridad social a cargo de la empresa.....	6	105	42	35

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

IV.4.2. Negociación colectiva afectante a la sociedad

La Compañía está englobada en el marco del convenio colectivo de la Construcción de la provincia de Madrid.

IV.4.3. Política de ventajas al personal

La Compañía dada la escasa plantilla, no tiene ninguna norma adoptada generalizada en materia de ventajas al personal y en materia de pensiones.

IV.5. POLITICA DE INVERSIONES

IV.5.1. Inversiones en los tres últimos ejercicios

La Compañía en los tres últimos ejercicios contables no ha hecho inversiones nuevas, exceptuando las de mantenimiento de su patrimonio, ya que su dedicación principal ha sido la del saneamiento de la Sociedad y la realización de actividades de construcción.

En el último trimestre del ejercicio 1.998, la Compañía negoció la adquisición con diversos propietarios, total aproximado de 400.000 m2. de terrenos en Villamantilla (Madrid) incluidos en los S.A.U. 1, 2, 3 y 4 del citado municipio, con una edificabilidad total de techo de 226.280 m2. equivalentes a 822 viviendas. La inversión prevista total estimada era de 48 millones de euros.

La fecha de pago de estas compras, que es cuando se debían elevar a público a favor de la Sociedad, estaba establecida entre 3 y 18 meses a partir de la fecha en que se obtuviera la totalidad de todos los permisos, tanto Municipales, como de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid, previsto para finales de 1.999, y que sería en el momento que dichos terrenos obtengan la calificación de solar, apto para edificación inmediata. En el ejercicio 2001 se han cancelado la compra de los solares con pago aplazado al no haberse calificado los terrenos lo que aconseja desinvertir para localizar nuevas fuentes de negocio, más rentables tanto para la empresa como para el accionista.

IV.5.2. Inversiones en curso

La apertura de caminos y acondicionamiento de los pozos de agua en las fincas de Níjar para hacer factible su parcelamiento, en fincas de alrededor de una hectárea, supone una inversión presupuestada de aproximadamente 1,2 millones de euros. Actualmente hay una empresa industrial que sigue interesada en cobrar la adecuación de las fincas, por adjudicación de terrenos de las mismas fincas. La concreción de este pacto está solo pendiente de la ultimación de acuerdos con la Agencia Tributaria, para la liberación de la Finca. La empresa industrial mencionada anteriormente sigue interesada en la compra de la misma, no siendo una empresa vinculada.

IV.5.3. Inversiones futuras

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

La exposición no pretende crear una expectativa favorable, sino que expone objetivamente los nuevos proyectos de desarrollo de los próximos años, una vez se haya llegado a 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 ampliaciones de capital dinerarias 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.

Centramos 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 trámites de calificación urbanística para su urbanización y venta como parcelas urbanas independientes, contemplando la posibilidad de ejercer en algunos casos con 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, se esta estudiando la posibilidad de ampliación del capital social por una cuantía no superior al 50% del mismo después de la ampliación de capital del presente folleto, intentando que la misma se realice con anterioridad a dos años.

CAPITULO V

EL PATRIMONIO, LA SITUACION FINANCIERA Y LOS RESULTADOS DEL EMISOR

V.1. INFORMES CONTABLES

En las siguientes páginas se reflejan los Balances y Cuentas de Pérdidas y Ganancias de URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A., correspondientes a los tres últimos ejercicios cerrados (1999, 2000, 2001 y 31-08-2002)

También presentamos el Cuadro de Financiación correspondiente a los tres últimos ejercicios cerrados.

V.2. INFORMACIÓN INDIVIDUAL

La compañía no presenta cuentas anuales consolidadas para el grupo de la que es dominante por no estar obligada. La situación financiera y el resultado de las operaciones consolidadas no diferirían de los reflejados en las cuentas individuales de la sociedad.

DATOS COMPARATIVOS BALANCES DE URBAS DE LOS EJERCICIOS 1999 A 31-08-2002 (Datos en euros)

A CT I V O	31-08-2002	31-12-2001	31-12-2000	31-12-1999
<u>Inmovilizado:</u>				
Inmovilizaciones materiales.....	27.757	43.650	65.336	55.353
Inmovilizaciones financieras.....	299.765	299.765	299.765	299.767
Deudores por operaciones de tráfico a L.P.....				
Clientes por ventas y prest. de serv.....	2.514	2.514	218.867	218.867
	330.036	345.930	583.969	573.987
<u>Activo Circulante:</u>				
Existencias.....	24.248.788	24.236.036	27.690.501	27.280.327
Deudores a corto plazo:				
Clientes por ventas y prest. de serv.....	1.041.774	1.750.234	1.670.245	1.349.972
Administraciones Públicas.....	580.227	566.952	528.321	513.405
Provisiones.....	-855.610	-855.610	-585.155	-585.155
Inversiones financieras temporales.....	601	601		
Tesorería	267	58	4.001	1.742
	25.016.047	25.698.271	29.307.913	28.560.291
TOTAL ACTIVO.....	25.346.083	26.044.201	29.891.882	29.134.278

PASIVO	31-08-2002	31-12-2001	31-12-2000	31-12-1999
Fondos Propios:				
Capital Suscrito.....	11.697.561	11.697.561	21.468.464	21.468.464
Reservas.....	136.068	136.068	1.971.513	1.959.1136
Resultados de ejercicios anteriores.....	-2.891.612		-11.859.838	-11.971.383
Pérdidas y Ganancias.....	-241.615	-2.891.612	253.489	123.940
	8.700.402	8.942.017	11.833.628	11.580.137
Provisiones para riesgos y gastos:.....	351.790	351.790	351.790	351.790
Acreeedores a Largo Plazo:				
Deudas con entidades de crédito	677.553	677.553	647.081	647.081
Deudas con empresas del grupo.....	397.777	397.777		
Otros acreedores.....	54.971	54.971	1.545.206	1.545.206
	1.130.301	1.130.301	2.192.287	2.192.287
Acreeedores a Corto Plazo:				
Deudas con entidades de crédito.....	99.824	99.824	1.016.558	1.016.558
Deudas con empresas del grupo.....			397.777	397.777
Acreeedores comerciales	3.397.888	3.864.772	2.559.295	2.117.081
Otras deudas no comerciales:				
Administraciones Públicas.....	11.663.387	11.653.184	11.528.291	11.469.790
Remuneraciones pendientes de pago.....	2.491	2.313	6.104	4.053
Otras deudas			6.151	4.805
	15.163.590	15.620.093	15.514.176	15.010.064
TOTAL PASIVO.....	25.346.083	26.044.201	29.891.882	29.134.278

DATOS COMPARATIVOS CUENTA PÉRDIDAS Y GANANCIAS DE URBAS DE LOS EJER. 1999 A 31-08-2002
(Datos en euros)

D E B E	31-08-2002	2.001	2000	1999
Gastos:				
Reducción existencias en curso.....		500.689		
Coste de ventas.....	103.205	715.592	369.035	10.818
Gastos de personal.....	37.445	340.812	223.435	145.817
Dotaciones para amortizaciones inmovilizado..	15.893	24.483	18.149	15.475
Variación de las provisiones de tráfico.....		270.455		
Otros gastos de explotación:				
Servicios exteriores.....	92.448	218.549	200.429	210.317
Tributos.....		49	975	30.423
Beneficios de explotación.....			254.716	
Gastos financieros y asimilados.....	69.456	149.113	3.599	133.359
			251.117	
Beneficios de actividades ordinarias.....				
Pérdidas procedentes del inmovilizado		1.586		
Gastos extraordinarios.....		57.355		
Gastos y pérdidas ejercicios anteriores.....	4.571	1.059.528		
Resultados Extraordinarios Positivos.....			2.372	608.548
Beneficios antes de impuestos.....			253.489	
RESULTADO DEL EJERCICIO			253.489	123.944
(BENEFICIOS).....				

H A B E R	31-08-2002	2.001	2000	1999
Ingresos:				
Importe neto de la cifra de negocios.....	80.652	442.195	727.380	
Variación de existencias en curso.....			339.359	
Pérdidas de explotación.....	168.339	1.628.436		412.856
Otros intereses e ingresos asimilados.....				61.508
Resultados financieros negativos	69.456	149.113	3.599	71.854
Pérdidas de las actividades ordinarias.....		1.777.549		484.707
Beneficios en enajenación de inmovilizado.....				270.455
Ingresos y beneficios de otros ejercicios.....	751			
Ingresos extraordinarios.....		4.406	2.372	338.190
Resultados extraordinarios negativos.....	3.821	1.114.063		
Pérdidas antes de impuestos.....	241.615	2.891.612		
RESULTADO DEL EJERCICIO (PÉRDIDAS).....	241.615	2.891.612		

DATOS COMPARATIVOS DEL CUADRO DE FINANCIACIÓN DE URBAS DE LOS EJERCICIOS 1999 - 2001
(Datos en euros)

APLICACIONES	2001	2000	1999
RECURSOS APLICADOS EN LAS OPERACIONES.....	2.865.551		
ADQUISICIONES DE INMOVILIZADO.....	4.384	28.127	4.114
CANCEL. O TRASPASO A CORTO DE DEUDA A LARGO:			
Cancelación deudas a L.P.....	1.490.237		116.383
Administraciones públicas.....			
Otras deudas.....			
TOTAL APLICACIONES.....	4.360.172	28.127	120.497
EXCESO DE ORIGENES SOBRE APLICACIONES (Aumento de capital circulante)		243.509	3.879.722

ORÍGENES	2001	2000	1999
RECURSOS PROCEDENTES DE LAS OPERACIONES		271.636	139.426
DEUDORES A LARGO PLAZO.....	428.248		1.490.237
AMP. CAPITAL POR COMP. PÉRDIDAS.....			2.370.563
ENAJENACIÓN DE INMOVILIZADO:			
Inmovilizaciones materiales.....			
Inmovilizaciones financieras.....			
Operaciones tráfico a L.P.....	216.362		
TOTAL ORÍGENES.....	644.610	271.636	4.000.219
EXCESO DE APLICACIONES SOBRE ORIGENES (Disminución de capital circulante).....	3.715.562		

VARIACION DEL CAPITAL CIRCULANTE	AUMENTOS			DISMINUCIONES		
	2001	2000	1999	2001	2000	1999
Existencias		410.182	1.693.048	3.454.464		
Deudores		335.193	326.022	151.837		
Acreedores			1.863.056	105.925	504.129	
Invers. Financ. Temporales	601					
Tesorería		2.263		3.934		2.404
	601	747.638	3.882.126	3.716.163	504.129	2.404
AUMENTO (DISMINUCIÓN) CAPITAL CIRCULANTE		243.509	3.879.722	3.715.562		

V.3 NORMAS DE VALORACION

Las principales normas de valoración utilizadas por la sociedad en la elaboración de las cuentas anuales se ciñen a las establecidas en el Plan General de Contabilidad, y han sido las siguientes:

1.- 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, productiva o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan, como 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 útiles estimados.

2.- Valores negociables y otras inversiones financieras análogas.

Los criterios que sigue la Sociedad en la contabilización de sus inversiones en valores negociables son:

Participación 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.

Títulos sin cotización oficial: A coste, minorando, en su caso, por las necesarias provisiones para depreciación, por exceso de coste sobre su valor teórico-contable al cierre de ejercicio.

La Sociedad participa mayoritariamente en el Capital social de ciertas sociedades (reseñadas en otros capítulos) y tiene participaciones iguales o superiores al 20% del capital social de otras. Las cuentas anuales indicadas en este capítulo no reflejan los aumentos o disminuciones del valor de los diferentes componentes patrimoniales de la sociedad en dichas sociedades que resultaría 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.

3.- Existencias

Se incluyen los terrenos, solares, edificios y plazas de aparcamiento destinados a la venta. Las existencias se hallan valoradas al coste de adquisición más los importes por mejoras que se efectúan en cada ejercicio, a su coste estimado de construcción, o a su valor de mercado si éste fuera menor.

4.- Acciones propias en poder de la Sociedad.

Las acciones propias se valoran a su precio de adquisición, constituido por el importe total satisfecho o que deba satisfacerse por la adquisición, más los gastos inherentes a la operación, o valor de mercado, cuando éste sea menor. Como valor de mercado se considera la cotización oficial del último trimestre del ejercicio o la cotización de cierre, la que resulte menor.

5.- Impuestos sobre Sociedades.

El gasto por impuesto sobre sociedades 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.

6.- 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 contabilizará los beneficios realizados a la fecha del cierre del ejercicio, en tanto que los riesgos y las pérdidas previsibles, aun siendo eventuales, se contabilizarán 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 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.

V. 4 EVOLUCION DE LOS FONDOS PROPIOS

MOVIMIENTOS DE CAPITAL Y RESERVAS DE URBAS

	<u>Capital</u>	<u>Reserva</u>	<u>Reserva</u>	<u>Resultad.</u>	<u>En euros</u>
	<u>Suscrito.</u>	<u>Legal</u>	<u>Adapt.Euro</u>	<u>Ejer.Ant.</u>	<u>Resultad.</u>
					<u>Ejercicio</u>
Saldo 31-12-01	11.697.560	99.853	36.213	(2.891.611)	
Ejercicio 2002					
Result.31-08-02	-----	-----	-----	-----	(241.615)
<u>Saldo 31-08-02</u>	<u>98.227</u>	<u>36.213</u>	<u>(2.891.611)</u>	<u>(241.615)</u>	

V. 5 ENDEUDAMIENTO

	<u>31-08-2002</u>	<u>2001</u>	<u>2000</u>	<u>En euros</u> <u>1999</u>
Entidades de Crédito L.P.....	677.553	677.553	647.080	647.080
Empresas del grupo.....	397.777	397.777	397.774	397.774
Otros acreedores a largo plazo.....	54.971	54.971	1.545.208	1.545.208
= TOTAL ENDEUDAMIENTO L.P..	1.130.301	1.130.301	2.590.062	2.590.062
% Sobre Fondos Propios.	13,00%	12,64%	21,89%	22,37%
Entidades de Crédito C.P.....	99.823	99.823	1.016.558	1.016.558
Administraciones Publicas.....	11.665.878	11.655.497	11.540.546	11.478.648
Otros Acreedores	3.397.888	3.864.772	2.559.295	2.117.081
= TOTAL DEUDAS C.P.	15.163.589	15.620.092	15.116.399	14.612.287
% SOBRE Total Pasivo	59,83%	59,98%	50,57%	50,15%

V.6 FONDO DE MANIOBRA

	<u>31-08-2002</u>	<u>2001</u>	<u>2000</u>	<u>En euros</u> <u>1999</u>
+ Existencias.....	24.248.788	24.236.036	27.690.503	27.280.324
+ Deudores.....	766.391	1.461.576	1.613.405	1.278.215
- Acreedores Comerciales.....	3.397.888	3.864.772	2.559.296	2.117.077
- Otros Acreedores.....	11.665.878	11.655.497	11.938.323	11.876.425
= FONDO MANIOBRA EXPLOTACION	9.951.413	10.177.343	14.806.289	14.565.037
- Deudas Entidades Crédito C.P.....	99.824	99.824	1.016.558	1.016.558
+Inversiones Financieras Temporales.....	601	601	0	0
+Tesorería.....	266	58	4.003	1.743
= FONDO DE MANIOBRA NETO.....	9.852.456	10.078.178	13.793.734	13.550.222
FONDO MANIOB.FINANC.(sin existencias)	-14.396.332	-14.157.858	-13.896.769	-13.730.102

CAPITULO VI

LA ADMINISTRACION, LA DIRECCION Y EL CONTROL DEL EMISOR

VI.1. ORGANOS DE GOBIERNO

VI.1.1. El Consejo de Administración

El Consejo de Administración está integrado por los siguientes miembros:

Miembros del Consejo de Administración			
Presidente	D. Francisco Espinar García-Noblejas	22-jun-1.998	Independiente
Consejeros:	D. David Fiter Serra	14-oct-2.002	Dominical ¹
	D. Juan Jesús Pérez Sanmarco	31-mar-1.997	Independiente
	D. José Ramón Fiter Serra	26-jun-1.993	Dominical ¹
	D. Juan Francisco González Iñiguez	28-ene-2.000	Independiente
	Secretario no consejero:	D. José M ^a Buxeda Maisterra	01-jul-2.002

¹ En representación de M^a Dolores Serra Autet

D. Francisco Espinar García-Noblejas, fue Consejero desde el 22 de Junio de 1998 hasta 29 de Junio de 1999, con fecha 30 de Junio de 1999 fue nombrado Presidente de Urbanizaciones y Transportes, S.A.

El Consejo de Administración de URBAS está compuesto por cinco miembros, con un presidente y cuatro vocales con derecho a voto. El Secretario del Consejo no es Consejero.

No existen Comisiones Delegadas.

Respecto a la creación de un Comité de Auditoria, de conformidad con lo establecido en la Ley 44/2002 de medidas de reforma del sistema financiero, se implantara a través de preceptiva modificación estatutaria que se propondrá en la próxima Junta de Accionistas que se celebre.

El Consejo, según disponen los Estatutos de la Sociedad, tiene la plena y absoluta representación de la Sociedad en juicio y fuera de él y cuantas facultades y atribuciones se precisen para el cumplimiento de los fines sociales, con la sola excepción de las que expresamente se reservan a las Juntas Generales. En todo caso, la representación de la Sociedad y el uso de la firma social, corresponderá por consiguiente, al Consejo de Administración y a las personas en las que este delegue.

El Consejo de Administración de Urbanizaciones y Transportes, S.A. se reunió en el transcurso del ejercicio 2002 en seis ocasiones.

Las funciones del Consejo, los requisitos para ser Consejero, el número mínimo y máximo de Consejeros, y las funciones del Presidente, figuran en los Estatutos de la Sociedad, enviados a esa CNMV, sin que se haya aprobado ni esté en vigor en el seno del Consejo ningún reglamento interno de actuación. El Reglamento de interno de conducta será remitido a la Comisión Nacional del Mercado de Valores dentro del plazo de nueve meses establecido en la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 44/2002, de 22 de noviembre, de Medidas de Reforma del Sistema Financiero, una vez adaptado a la nueva redacción de los artículos 82 a 83.bis) de la Ley del Mercado de Valores. Siendo en la actualidad las funciones del Consejo las siguientes:

- **ARTICULO 9°**
La Junta General se reunirá con carácter ordinario dentro del primer semestre de cada año y con carácter de extraordinaria, siempre que la convoque el Consejo de Administración por propio acuerdo o a petición de uno o más accionistas que, previo depósito de sus títulos, justifiquen que representan, por lo menos, el cinco por ciento del capital social.
La convocatoria de Junta General ordinaria o extraordinaria se efectuará mediante anuncios publicados de acuerdo con lo prevenido en la legislación vigente, con quince días de antelación, por lo menos, a la fecha señalada para la celebración de la Junta. En las convocatorias se expresarán todos los asuntos que han de tratarse e igualmente podrá hacerse constar la fecha en la que, si procediera, se reunirá la Junta en segunda convocatoria. Asimismo se expresarán en la convocatoria cuanto previene la legislación vigente.
- **ARTICULO 15°**
El Presidente del Consejo de Administración o quien haga sus veces convocará y presidirá la Junta General, dirigirá los debates, resolverá las cuestiones que se susciten en el acto de la Junta sobre interpretación de Estatutos y junto con el Secretario y en su caso también, con los dos interventores que nombre la propia Junta, firmará las actas en el libro correspondiente.
- **ARTICULO 16°**
Corresponde a la Junta General ordinaria:
 - a) *Censurar la gestión social, aprobar, en su caso, el Balance, la Memoria, el informe de los Administradores y las Cuentas Sociales correspondientes al ejercicio anterior, así como resolver sobre la aplicación de resultados en base a las propuestas formuladas por el Consejo de Administración.*
 - b) *Elegir los miembros del Consejo de Administración, ratificar los nombramientos que interinamente hubiese efectuado el propio Consejo y revocar cualesquiera de dichos mandatos y nombramientos.*
 - c) *Resolver sobre las proposiciones del Consejo de Administración.*
 - d) *Resolver sobre las proposiciones que, verbalmente en el acto de la Junta o por escrito y con una antelación mínima de dos días, hayan presentado los accionistas y siempre que tales propuestas no versen sobre los asuntos que el Artículo 103 de la Ley de Sociedades Anónimas sujeta a concurrencias y mayorías especiales y teniendo relación directa con el orden del día no afecten a lo dispuesto en el Artículo 96 de la Ley de Sociedades Anónimas,*
 - e) *Nombrar Auditores de Cuentas y, en su caso, sus suplentes, con fijación del plazo de nombramiento.*
- **ARTICULO 17°**
Corresponde a la Junta General extraordinaria:
 - a) *Deliberar y resolver sobre las propuestas que formulen el Consejo de Administración o las accionistas instantes de la Junta.*
 - b) *Acordar la emisión de obligaciones dentro de los límites que fija la Ley.*
 - c) *Acordar sobre modificación de Estatutos, aumento o disminución del capital social, la transformación, fusión, escisión y disolución de la Sociedad y, en general, cualquier modificación de los Estatutos Sociales. En las Juntas Generales extraordinarias no podrá deliberarse más que sobre los asuntos anunciados en la convocatoria.*
- **ARTICULO 18°**
Sin perjuicio de las facultades reservadas por las Leyes o por estos Estatutos a la Junta General de Accionistas, regirá y administrará la Sociedad el Consejo de Administración.
- **ARTICULO 19°**
El Consejo de Administración se compondrá de un número de accionistas que fijará la Junta General y que no podrá ser inferior a cinco, ni superior a dieciséis, los cuales elegirán de entre ellos un Presidente y nombrarán un Secretario. Podrá asimismo nombrar uno o varios Vicepresidentes y Vicesecretarios. Los nombramientos de Secretario y Vicesecretario podrán recaer en personas extrañas al Consejo. También pueden ser designados dichos cargos por la Junta General de accionistas.
- **ARTICULO 20°**
La duración del mandato de los Consejeros es de cinco años, siendo el cargo renunciable, revocable y reelegible por períodos de igual duración máxima.

- **ARTICULO 21°**
La elección de Consejeros y revocación de los mismos corresponde a la Junta General. En caso de vacante, el Consejo podrá designar el accionista que haya de ocuparla interinamente hasta que se reúna la primera Junta General.
- **ARTICULO 22°**
*Cada Consejero deberá tener garantizada su gestión con cien acciones de la Sociedad afectadas especialmente a dicho objeto.
Esta garantía será cancelada quedando las acciones libres, una vez que la Junta General haya aprobado las cuentas del último ejercicio en que el Consejero hubiere desempeñado su cargo.*
- **ARTICULO 23°**
*El Consejo de Administración se reunirá siempre que lo convoque el Presidente.
Si algún Consejero lo solicitase por escrito, no podrá excusarse de convocar reunión dentro de los treinta días siguientes a tal petición. Las reuniones se celebrarán en el lugar dentro de la población del domicilio social, en la hora que fije el Presidente, por decisión propia o con arreglo a lo que solicite la mayoría de Consejeros. Los Consejeros que no puedan asistir a una reunión podrán delegar, por escrito, su representación y voto en otro Consejero.
Para que el Consejo pueda tomar acuerdos precisa que estén presentes o representados la mayoría de los Consejeros. Los acuerdos se tomarán por mayoría de votos de los Consejeros presentes y representados, resolviendo los empates el voto del Presidente, y serán consignados en un libro de actas con la firma del Presidente y Secretario o de quienes hagan sus veces.*
- **ARTICULO 24°**
*El Consejo tiene la plena y absoluta representación de la Sociedad en juicio y fuera de él y cuantas facultades y atribuciones se precisen para el cumplimiento de los fines sociales, con la sola excepción de las que expresamente se reservan a las Juntas Generales.
Podrá, en su consecuencia, realizar toda clase de actos y contratos de administración y dominio, incluso compraventa de inmuebles y bienes raíces, gravarlos o hipotecarlos. Podrá afianzar, garantizar y avalar, en cualquiera de las formas y modalidades admitidas en derecho, cuantas operaciones mercantiles, financieras y de cualquier otro tipo fueran precisas en interés de la Sociedad, ante las personas físicas y jurídicas que estime convenientes.
En todo caso, la representación de la Sociedad en juicio y fuera de él y el uso de la firma social corresponderá, por consiguiente, al Consejo de Administración y a las personas en las que éste delegue.*
- **ARTICULO 25°**
*El Consejo de Administración, con el voto favorable de dos tercios de sus componentes, podrá delegar, total o parcialmente, sus facultades que no sean privadas del pleno del Consejo en virtud de disposición legal o estatutaria, en uno o varios de sus miembros o en otras personas ajenas al Consejo, atribuyéndoles incluso el uso de la firma social y la representación jurídica de la Compañía, con la denominación del Director, Administrador-Delegado, u otra que estime mas adecuada.
Podrá, asimismo, nombrar un Comité de Dirección formado por un número de personas que estime oportuno, regulando sus facultades.
En todo caso el Consejo podrá señalar la retribución, fija o proporcional, que deban percibir los Delegados que nombre, y que tendrá la consideración de gasto de la Sociedad.*
- **ARTICULO 27°**
*Cada año con relación al treinta y uno de Diciembre y dentro de los tres primeros meses el Consejo de Administración formulará un inventario-balance de la situación de la Sociedad y de las operaciones realizadas durante el ejercicio social el cual, junto con la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, la propuesta de distribución de beneficios, la Memoria y el Informe de Gestión, deberán ser sometidos al informe de los Auditores de Cuentas los cuales, por escrito, propondrán su aprobación o formularán los reparos que estimen convenientes en el término de un mes y todos dichos documentos, junto con el Informe de los Auditores de Cuentas, se pondrán por el Consejo de Administración a disposición de los accionistas en el domicilio social.
Las Cuentas anuales formuladas y el Informe de Gestión deberán ser firmados por todos los Administradores. de conformidad con lo prevenido en el Artículo 171.2 de la Ley de Sociedades Anónimas.*

- **ARTICULO 28º**
Del beneficio líquido que resulte del Balance después de deducidos los gastos y de atender debidamente las amortizaciones, se aplicará:
 - a) La cantidad precisa para cumplir las obligaciones impuestas por la Ley sobre Reservas obligatorias.
 - b) Hasta un cinco por ciento al Consejo de Administración, que éste repartirá como juzgue oportuno. Para que esta detracción pueda tener lugar, será condición precisa que la Sociedad se halle al corriente de sus obligaciones sobre Reservas legales y estatutarias y que con cargo a los beneficios del ejercicio se haya reconocido a los accionistas el derecho a un dividendo no inferior al cuatro por ciento sobre el valor nominal de las acciones.
 - c) El resto se distribuirá en la forma que acuerde la Junta General a propuesta del Consejo de Administración.
- **ARTICULO 29º**
Durante los ejercicios sociales, el Consejo de Administración, dando cumplimiento a lo prevenido en el Artículo 216 de la Ley de Sociedades Anónimas, podrá acordar la distribución de cantidades a cuenta de dividendos.

VI.1.2. Directores y demás personas que asumen la gestión de la Sociedad

La gestión de la Sociedad corresponde al Consejo de Administración.

VI.1.3. Fundadores de la Sociedad si fue fundada hace menos de cinco años

No se consigna por llevar constituida la sociedad desde el año 1.944.

VI.2. CONJUNTO DE INTERESES EN LA SOCIEDAD DE LAS PERSONAS CITADAS EN EL APARTADO VI.1.

VI.2.1. Acciones con derecho a voto y otros valores que den derecho a su adquisición, de los que dichas personas sean titulares o representantes, directa o indirectamente

De las personas citadas en el punto VI.1 poseen acciones de URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A.:

	Participaciones Directas		Participaciones Indirectas		Participaciones Representadas	Total	%
	Nº Accs.	% Capital	Nº Accs.	% Capital	Nº Accs.	Nº Accs.	
D. Francisco Espinar García-Noblejas	100	0,0007				100	0,0007
D. David Fiter Serra.	100	0,0007				100	0,0007
D. Juan Francisco González Iñiguez	100	0,0007				100	0,0007
D. Jesús Pérez San Marco	100	0,0007				100	0,0007
D. José Ramón Fiter Serra ¹	300	0,0022			832.064	832.364	6,048

¹ D. José Ramón Fiter Serra ostenta la representación de las acciones indirectamente poseídas por M^a Dolores Serra Autet a través de Fidelca Telecom, S.L. y F & F Audiotex, S.A.

Después de la ampliación de capital del presente folleto, las participaciones quedan de la siguiente forma:

	Participaciones Directas		Particip. Indirectas		Particip. Represent.	Total	%
	Nº	%	Nº	%	Nº	Nº	
	Accs.	Capital	Acc.	Capit.	Accs.	Accs.	
D. Francisco Espinar García-Noblejas	100	0,0006				100	0,0006
D. David Fiter Serra.	100	0,0006				100	0,0006
D. Juan Francisco González Iñiguez	100	0,0006				100	0,0006
D. Jesús Pérez San Marco	100	0,0006				100	0,0006
D. José Ramón Fiter Serra ¹	458.171	2,8051			2.945.606	3.403.777	20,849

¹ D. José Ramón Fiter Serra ostenta la representación de las acciones indirectamente poseídas por M^a Dolores Serra Autet a través de Fidelca Telecom, S.L. y F & F Audiotex, S.A.

VI.2.2. Participaciones de las personas citadas en las transacciones inhabituales y relevantes de la sociedad en el transcurso del último ejercicio y del corriente

Como ya ha quedado dicho en anteriores apartados del presente folleto, la presente ampliación de capital por compensación de créditos será suscrita por D. José Ramón Fiter Serra, - Fidelca Telecom, S.L. y F & F Audiotex, S.A. La composición accionarial tanto de Fidelca Telecom, S.L. como de F&F Audiotex, S.A. están controladas mayoritariamente en ambos casos de forma indirecta por Maria Dolores Serra Autet, con parentesco familiar de primer grado con José Ramón Fiter Serra. Así mismo D. José Ramón Fiter Serra es miembro del Consejo de administración de Urbanizaciones y Transportes, S.A. y es administrador solidario de Fidelca Telecom, S.L. y de F & F Audiotex, S.A.

Fidelca Telecom, S.L.

2,5%	José Ramón Fiter Serra
97,499%	F&F Audiotex, S.A.
0,001%	Centro de Asesoramiento e Inversiones S.A. controlada a su vez por M ^a Dolores Serra Autet

F&F Audiotex, S.A.

100%	Centro de Asesoramiento e Inversiones S.A. controlada a su vez por M ^a Dolores Serra Autet
------	---

Por otra parte, el principal activo de la Sociedad, los terrenos en la Urbanización Sotolargo, está inscrito registralmente a favor de Promociones Residenciales Iberia, S.A., sociedad controlada indirectamente por D. Ramón Fiter Autet, derivando la propiedad de los mismos a favor de la Sociedad de un contrato privado pendiente de elevación a público.

D. José Ramón Fiter Serra y Fidelca Telecom, S.L. y F&F Audiotex, S.A., han concedido créditos a la Sociedad, que son los que se están compensando en esta ampliación de capital.

En la fecha de verificación del presente folleto y salvo los créditos que se compensarán mediante la presente ampliación de capital, no existe ningún crédito otorgado a la Sociedad por partes vinculadas que se encuentren vigentes.

Las transacciones comerciales efectuadas en el ejercicio 2002 con empresas vinculadas, son las siguientes:

Ingresos:

<u>Empresa</u>	<u>Tipo de transacción</u>	<u>Importe</u>
Fidelca Telecom, S.L.	Liquidación en Villamantilla	42.719 Euros
Fidelca Telecom, S.L.	Comercialización viviendas en Villamantilla.....	<u>37.933 Euros</u>
T O T A L.....		<u>80.652 Euros</u>

Con fecha septiembre de 2002 se efectuó la venta de la nave industrial de San Fernando de Henares a Fidelca Telecom, S.L. por un importe de 240.404,84 Euros, generando una minusvalía en la operación de venta de 181.429 euros. Siendo las condiciones de cobro, estando al corriente, a la fecha del presente, las siguientes: Durante el mes de septiembre de 2002, 186.494 Euros; durante octubre 20.451 Euros; durante noviembre 17.088 Euros; durante diciembre 10.382 Euros; y durante los 4 primeros meses del 2003, el resto del precio distribuido a partes iguales, lo que supone pagos mensuales de 11.114 Euros hasta el mes de abril de 2003, la diferencia existente entre el total figurado de la venta de 240.404,84 Euros y la suma de cobros efectuados y a efectuar de 38.467 Euros, corresponde al I.V.A. aplicado en la operación de venta (16%).

Gastos:

Subcontrata con Fidelca Telecom, S.L. por un importe de 89.791 euros.

VI.2.3. Importe de los sueldos, dietas y remuneraciones de cualquier clase devengadas en el último ejercicio cerrado

En el ejercicio 2001 y 2002 la Sociedad no ha pagado en concepto de salario importe alguno a los miembros del Consejo de Administración. Tampoco se han abonado otro tipo de retribuciones a los miembros de su Consejo de Administración, ni se les ha concedido ningún crédito o anticipo.

VI.2.4. Importe de las obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida respecto a los fundadores, miembros antiguos y actuales del Órgano de Administración

No existen obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida respecto a fundadores, miembros antiguos y actuales del consejo.

VI.2.5. Importe global de todos los anticipos, créditos concedidos y garantías constituidas por el emisor a favor de las mencionadas personas y todavía en vigor

La sociedad no tiene concedidos ni préstamos, ni anticipos, ni garantías o avales a favor de los miembros del Consejo de Administración, antiguos y actuales.

VI.2.6. Actividades principales que las personas citadas ejercen fuera de la Sociedad

Las personas que integran el Consejo de Administración no ejercen actividades significativas fuera de la Sociedad que tengan relación con la actividad de la propia Sociedad, a excepción de José Ramón Fiter Serra, que siendo miembro del Consejo de Administración de Urbanizaciones y Transportes, S.A., es Administrador solidario de F & F Audiotex, S.A. y de Fidelca Telecom, S.L.

VI.3. PERSONAS QUE PUEDAN EJERCER UN CONTROL SOBRE EL EMISOR

No existen personas físicas o jurídicas que, directa o indirectamente, aislada o conjuntamente, ejerzan o puedan ejercer un control sobre la Sociedad, en el sentido del Art. Nº 4 de la Ley del Mercado de Valores.

D. José Ramón Fiter Serra es Administrador Solidario de Fidelca Telecom, S.L. y de F & F Audiotex, S.A.. Dña. María Dolores Serra Autet controla indirectamente las citadas sociedades, y han declarado que salvo por lo que se refiere a Fidelca Telecom, S.L. – F & F Audiotex, S.A. – José Ramón Fiter Serra y David Fiter Serra, no actúan de forma concertada con ninguna persona o entidad y no tienen suscrito, ni previsto suscribir, directa o indirectamente, ni a través de personas interpuestas, acuerdos o convenios con terceros en relación con Urbanizaciones y Transportes, S.A. o otras empresas de su grupo.

La misma declaración la han hecho los administradores de la Sociedad D. José Ramón Fiter Serra y D. David Fiter Serra.

VI.4. PRECEPTOS ESTATUTARIOS QUE RESTRINJAN LA ADQUISICION DE PARTICIPACIONES POR PARTE DE TERCEROS

No existen preceptos estatutarios que supongan o puedan suponer una restricción o una limitación a la adquisición de participaciones en la Sociedad por parte de terceros ajenos a la misma.

VI.5. PARTICIPACIONES SIGNIFICATIVAS EN EL CAPITAL DE LA SOCIEDAD DESPUES DE LA AMPLIACION DE CAPITAL.

La Sociedad tiene constancia de que FIDELCA TELECOM, S.L. tiene una participación del 6,036% en el capital social de la Sociedad, por ser titular de 830.612 acciones. Ésta sociedad está controlada indirectamente por Dña. M^a Dolores Serra Autet, quien a su vez, controla indirectamente 1.452 acciones de F&F Audiotex, S.A., 100 acciones de David Fiter Serra y 300 acciones de José Ramón Fiter Serra.

Participación de los suscriptores en la Sociedad antes de la ampliación de capital:

	Directa	% s/Cap.	Indirecta	% s/Cap.	Total	%
Fidelca Telecom, S.L.	830.612	6,0357			830.612	6,0357
José Ramón Fiter Serra	300	0,0022			300	0,0022
F&F Audiotex	1.452	0,0106			1.452	0,0106
M ^a Dolores Serra Autet	0	0	832.464	6,0491	832.464	6,0491

Una vez ejecutada la presente ampliación, se reflejaran las siguientes participaciones significativas:

	Directa	% s/Cap.	Indirecta	% s/Cap.	Total	%
Fidelca Telecom, S.L.	2.355.731	14,43			2.355.731	14,43
José Ramón Fiter Serra	458.171	2,81			458.171	2,81
F&F Audiotex	589.875	3,62			589.875	3,62
M ^a Dolores Serra Autet	0	0	3.403.877	20,84	3.403.877	20,84

En consecuencia, tras la presente ampliación, Dña. M^a Dolores Serra Autet controlará un total de 3.403.877 acciones de Urbanizaciones y Transportes, S.A., que incluyen los 2.355.731 de Fidelca Telecom, S.L., 458.171 de F&F Audiotex, S.A., 589.875 de José Ramón Fiter Serra y 100 de David Fiter Serra.

VI.6. NUMERO APROXIMADO DE ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD

La Sociedad no conoce con exactitud el número concreto de accionistas, por ser las acciones al portador. No obstante, de la última junta de accionistas celebrada el 12 de Diciembre de 2002, se desprenden los siguientes datos:

- Accionistas presentes: titulares de 3.682.524 acciones correspondiente al 26,76% del capital social de URBAS., de ellos concurren personalmente titulares de 947.112 acciones que representan el 6,88% del capital social, mientras que asisten por representación titulares del 19,88%, del capital social correspondientes a 2.735.016 acciones. El número de accionistas tanto presentes como representados totalizaron 514 accionistas.

VI.7. PRESTAMISTAS DE LA SOCIEDAD

La Sociedad no tiene prestamistas que participen en las deudas a largo plazo en más de un 20%.

VI.8. CLIENTES O SUMINISTRADORES SIGNIFICATIVOS

La totalidad de los ingresos de los ejercicios 2002 y 2001, proceden de empresas vinculadas.

VI.9. ESQUEMAS DE PARTICIPACION DEL PERSONAL EN EL CAPITAL DEL EMISOR

No existen esquemas de participación del personal en el capital de la Sociedad.

VI.10. RELACION CON LOS AUDITORES DE CUENTAS

Los Auditores solamente facturan cantidades por los informes de auditoría y aquellos informes especiales necesarios para las ampliaciones y reducciones de capital, que exige la Ley de Sociedades Anónimas.

CAPITULO VII

EVOLUCION RECIENTE Y PERSPECTIVAS DEL EMISOR

VII.1. INDICACIONES GENERALES SOBRE LA EVOLUCION DE LOS NEGOCIOS DEL EMISOR CON POSTERIORIDAD AL CIERRE DEL ULTIMO EJERCICIO CUYOS ESTADOS FINANCIEROS SE REPRODUZCAN

La información referida al ejercicio de 31 de diciembre de 2002, no está auditada a la fecha de presentación del presente folleto.

DATOS COMPARATIVOS BALANCES DE URBAS DE LOS EJERCICIOS 31-12-2002 Y 31-12-2001 (en euros)

A C T I V O	31-12-2002	31-12-2001	Variación
<u>Inmovilizado:</u>			
Inmovilizaciones materiales.....	19.777	43.650	-23.873
Inmovilizaciones financieras.....	299.765	299.765	0
Deudores por operaciones de tráfico a L.P.....			
Clientes por ventas y prest. de serv.....	2.514	2.514	0
	322.056	345.930	-23.873
<u>Activo Circulante:</u>			
Existencias.....	23.829.611	24.236.036	-406.425
Deudores a corto plazo:			
Clientes por ventas y prest. de serv.....	1.031.014	1.750.234	-719.220
Administraciones Públicas.....	523.837	566.952	-43.115
Provisiones.....	-855.610	-855.610	0
Inversiones financieras temporales.....	601	601	0
Tesorería	38	58	-20
	24.529.491	25.698.271	-1.168.780
TOTAL ACTIVO.....	24.851.547	26.044.201	-1.192.654

P A S I V O	31-12-2002	31-12-2001	Variación
<u>Fondos Propios:</u>			
Capital Suscrito.....	8.807.575	11.697.561	-2.889.986
Reservas.....	134.442	136.068	-1.626
Resultados de ejercicios anteriores.....			
Pérdidas y Ganancias.....	-253.761	-2.891.612	+2.637.851
	8.688.256	8.942.017	-253.761
Provisiones para riesgos y gastos:.....	351.790	351.790	0
<u>Acreeedores a Largo Plazo:</u>			
Deudas con entidades de crédito	677.553	677.553	0
Deudas con empresas del grupo.....	397.777	397.777	0
Otros acreedores.....	54.971	54.971	0
	1.130.301	1.130.301	0

Acreeedores a Corto Plazo:			
Deudas con entidades de crédito.....	99.824	99.824	0
Deudas con empresas del grupo.....			
Acreeedores comerciales	2.571.678	3.864.772	-1.293.094
Otras deudas no comerciales:			
Administraciones Públicas.....	12.009.415	11.653.184	+356.231
Remuneraciones pendientes de pago.....	283	2.313	-2.030
Otras deudas			
	14.681.200	15.620.093	-938.893
TOTAL PASIVO.....	24.851.547	26.044.201	-1.192.654

La variación en Existencias viene motivada por la venta de la nave de San Fernando de Henares a Fidelca Telecom, S.L., en septiembre de 2002 se efectuó la venta de la nave industrial de San Fernando de Henares por un importe de 240.404,84 euros, generando una minusvalía en la operación de venta de 181.429 euros. Siendo las condiciones de cobro, estando al corriente, a la fecha del presente, las siguientes: Durante el mes de septiembre de 2002, 186.494 Euros; durante octubre 20.451 Euros; durante noviembre 17.088 Euros; durante diciembre 10.382 Euros; y durante los 4 primeros meses del 2003, el resto del precio distribuido a partes iguales, lo que supone pagos mensuales de 11.114 Euros hasta el mes de abril de 2003. La diferencia existente entre el total figurado de la venta de 240.404,84 Euros y la suma de cobros efectuados y a efectuar de 38.467 Euros, corresponde al I.V.A. aplicado en la operación de venta (16%).

La variación en la cuenta de Clientes por ventas y prestación de servicios y la de acreedores comerciales, están causadas principalmente, por liquidación de cuentas con Fidelca Telecom, S.L. de la obra de Villamantilla.

La variación en la cuenta de Administraciones Publicas es por intereses de la Agencia Tributaria correspondientes al ejercicio 2002.

**DATOS COMPARATIVOS DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DE URBAS
DE LOS EJERCICIOS 31-12-2002 Y 31-12-2001**

(en euros)

D E B E	31-12-2002	2.001	DIFERENCIA
Gastos:			
Reducción existencias.....	181.429	500.689	-319.260
Coste de ventas.....	103.205	715.592	-612.387
Gastos de personal.....	62.655	340.812	-278.157
Dotaciones para amortizaciones inmovilizado..	23.872	24.483	-611
Variación de las provisiones de tráfico.....	0	270.455	-270.455
Otros gastos de explotación:			
Servicios exteriores.....	128.588	218.549	-89.961
Tributos.....	10.931	49	+10.882
Beneficios de explotación.....			
Gastos financieros y asimilados.....	449.737	149.113	+300.624
Beneficios de actividades ordinarias.....			
Pérdidas procedentes del inmovilizado	0	1.586	-1.586
Gastos extraordinarios.....	4.119	57.355	-53.236
Gastos y pérdidas ejercicios anteriores.....	129.477	1.059.528	-930.051
Resultados Extraordinarios Positivos.....			
Beneficios antes de impuestos.....			
RESULTADO DEL EJERCICIO (BENEFICIOS).....			

H A B E R	31-12-2002	2.001	DIFERENCIA
Ingresos:			
Importe neto de la cifra de negocios.....	80.652	442.195	+361.543
Variación de existencias en curso.....			
Pérdidas de explotación.....	430.029	1.628.436	+1.198.407
Otros intereses e ingresos asimilados.....			
Resultados financieros negativos	410.832	149.114	-261.718
Pérdidas de las actividades ordinarias.....	840.860	1.777.549	+936.689
Diferencias positivas de cambio.....			
Ingresos y beneficios de otros ejercicios.....	720.695		-720.695
Ingresos extraordinarios.....	38.905	4.406	-34.499
Resultados extraordinarios negativos.....			
Pérdidas antes de impuestos.....	253.761	2.891.612	
RESULTADO DEL EJERCICIO			
(PÉRDIDAS).....	253.761	2.891.612	2.637.851

La variación en Reducción de existencias se debe a la menor actividad de la empresa en el período 2002, así como por la venta de la nave de San Fernando de Henares que ha producido una pérdida de 181.429 Euros, ya que la venta se ha realizado en el estado de cargas citado en éste folleto, y las ofertas de compra recibidas por Urbanizaciones y Transportes, S.A. eran muy inferiores a la obtenida de Fidelca Telecom, S.L..

La variación en el Coste de ventas así como la del Importe neto de la cifra de negocio, se debe a la disminución de la actividad en el ejercicio 2002, lo que a su vez motiva la reducción de personal, y de los Servicios Exteriores contratados, con su consecuente variación.

La variación de los Gastos financieros y asimilados es por la previsión intereses ejercicio 2002 con la Agencia Tributaria.

La variación en Gastos Extraordinarios se debe a ajustes de saldos.

La variación en la cuenta de Gastos y Pérdidas ejercicios anteriores, viene motivada principalmente a Caducidad I.V.A. a compensar.

La variación en Ingresos extraordinarios es por regularizaciones efectuadas.

La variación en Ingresos y beneficios de otros ejercicios, se debe al litigio favorable a que con fecha 16 de Septiembre de 2002, se recibió notificación de resolución de un litigio pendiente a favor de Urbanizaciones y Transportes, S.A. por un importe de 713.433,49 Euros, correspondiente a la quiebra de D., Luis Martín Murciano e Ininpusa, interponiendo la Sindicatura de la quiebra querrela contra Urbanizaciones y Transportes, S.A. y miembros del Consejo, en la que se reclamaban cuantías procedentes de la renuncia de D. Luis Martín Murciano de adquisición de plazas de aparcamiento habiendo liquidado parte del precio. Finalmente el Juzgado de Instrucción nº 21 en fecha 29 de agosto de 2002 dicto Auto acordando el sobreseimiento libre de los imputados, ver apartado (IV.3.4).

VII.2. PERSPECTIVAS DEL EMISOR

El contenido de este apartado se refiere a estimaciones e intenciones susceptibles de ser realizadas o no. Las estimaciones incluidas en el mismo han sido realizadas por la Sociedad en función de su conocimiento y percepción del mercado en que lleva a cabo su actividad.

VII.2.1. Estimación de las perspectivas comerciales, industriales y financieras del emisor.

(i) Níjar

La Sociedad está ultimando los trabajos de preparación y adecuación para su desarrollo y venta de sus activos históricos, siendo el más avanzado el de la finca de NIJAR, sobre la que, después del estudio técnico y comercial efectuado y para obtener un mejor precio, se proyecta la ejecución de apertura de caminos y el acondicionamiento de los pozos de agua para hacer factible su aparcamiento en fincas de alrededor de una hectárea y poner individualmente éstas a la venta con el aseguramiento de caudal de agua suficiente a los compradores para su explotación agropecuaria de cultivos intensivos (invernaderos dedicados a cultivos rotatorios).

El coste para crear las mejoras sobre la finca es bajo, aproximadamente 1,2 millones de euros, y redundará en la obtención de un mayor precio de venta. El coste de estas mejoras prácticamente se autofinanciarán, ya que permite ir vendiendo paralelamente a la ejecución de las mismas.

Visto lo anterior, para proceder a la venta en fracciones de una hectárea, se han establecido los precios de venta por hectárea (entre 21 y 33 miles de euros). En la primera fase de comercialización inmediata – aproximadamente unas 80 hectáreas- se está en negociaciones con compradores interesados en las mismas, para el cierre de las operaciones de venta. La realización estimada está prevista para el ejercicio 2003-2004. En la actualidad la sociedad cuenta con varias ofertas de compra, aunque a la fecha de este folleto no se ha formalizado ninguna de ellas debido a que, tanto en cuanto no exista acuerdo con la Agencia Tributaria, no se puede formalizar ninguna de ellas, ya que de tal acuerdo se desprenderá el fraccionamiento de las fincas, así como los precios de venta.

(ii) Sotolargo

La sociedad, tras haber realizado análisis de mercado, tiene en estudio la posibilidad de iniciar la construcción de 25 viviendas en parcelas de Sotolargo.

(iii) Otros Activos

Respecto al resto de los activos históricos de la Sociedad, Local comercial en Gandía, Apartamentos en Calpe, se procederá tras los estudios pertinentes, a su adecuación y mejora, con objeto de proceder a la venta de los mismos, y de este modo obtener un mayor rendimiento sobre las ventas.

Se están estudiando otras ofertas de inmuebles (fincas, solares y edificios) en compra y aportación, en zonas afines, que serían interesantes para el negocio de URBAS.

VII.2.2. Políticas de distribución de resultados, de inversiones, de dotación a la amortización y de ampliación de capital

- Política de distribución de resultados: Durante los ejercicios 2000, 2001 y 2002, la Sociedad no ha obtenido beneficios. En el caso de que en el ejercicio presente y en posteriores se obtengan beneficios, se planteará a la Junta General de Accionistas la posibilidad de compensar pérdidas.
- Política de dotación a las cuentas de amortización: Seguimiento de la normativa contable y fiscal que en cada momento sea aplicable.

- Política de ampliación de capital: Si las circunstancias lo aconsejan se proyecta una ampliación de capital dineraria para el presente ejercicio de 2003, en uso de las facultades concedidas por la Junta General de accionistas al Consejo de Administración, siempre y cuando la evolución de las promociones actuales y futuras lo requirieran.

Las inversiones de la Sociedad están pendientes del acuerdo con la Agencia Tributaria, una vez alcanzado, el productos de las ventas de los activos históricos, se emplearan tanto para dar cumplimiento a los acuerdos con la misma, como en la adquisición de solares e inmuebles para la continuidad de la actividad empresarial, siendo los ingresos que se estiman para el año 2003, procedentes de la venta y promoción de los activos históricos, una vez exista acuerdo con la Agencia Tributaria, de unos 8 millones de euros de los cuales su mayoría vendrán dados por la venta de la finca de Níjar, en su totalidad o en parte, y por la promoción de viviendas y/o venta de parcelas en la urbanización Sotolargo.

- Política de financiación: La Sociedad, para abordar los proyectos de nuevas promociones, necesitará de financiación externa, motivo por el que se han mantenido diversos contactos con Entidades Financieras, para la obtención de la misma. De igual manera vía accionistas, mediante Ampliaciones de Capital, crédito de los accionistas o Administradores. A fecha de la verificación del presente folleto y salvo los créditos que se compensan con la presente ampliación de capital, no hay créditos concedidos a la Sociedad por partes vinculadas que estén en vigor. La Sociedad tiene previsto afrontar sus necesidades de liquidez mas inmediata mediante los cobros pendientes que tiene que recibir por la cantidad aplazada de la venta de la nave de San Fernando de Henares, así como si es necesario por financiación de los accionistas o administradores de la sociedad, tanto en cuanto no quede resuelto el contencioso con la Agencia Tributaria, momento en el cuál reanudará totalmente su actividad.

Madrid, a 11 de marzo de 2003

D. Francisco Espinar García-Noblejas
Presidente del Consejo de Administración