

A LA COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES
Dirección de Informes Financieros y Contables

En Madrid, a 14 de enero de 2005.

En mi condición de Secretario del Consejo de Administración de la entidad mercantil URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A., doy contestación a su escrito de fecha de hoy, nº 2005001313 de registro de salida, en el que me solicitan información complementaria en relación con determinados extremos.

Primero.- URBANJAR, S.L.

URBANJAR, S.L. es una sociedad que fue constituida con la denominación de EUROSOLUCIONES NEGOCIOS, S.L. mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid, D. Carlos del Moral Carro, el día 3 de diciembre de 2004, con el nº 7.398 de su protocolo, y consta inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 20.737, folio 191, sección 8, hoja nº M-367360, inscripción 1ª. Tiene C.I.F. nº B-84156207.

En la actualidad, están pendientes de inscripción en el Registro Mercantil los siguientes actos: (i) traslado del domicilio social a la calle Princesa, nº 61, de Madrid, mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid D. Rafael Bonardell Lenzano, el día 30 de diciembre de 2004, con el nº 4.239 de su protocolo; (ii) nombramiento de D. Juan Antonio Ibáñez Fernández como Administrador Único, mediante la citada escritura; y (iii) cambio de denominación social por la de URBANJAR, S.L., pendiente de elevar a público.

Su capital social es de 5.433.991,29 euros, y está dividido en 1.084.629 participaciones sociales de 5,01 euros cada una, totalmente suscritas y desembolsadas, numeradas del 1 al 1.084.629. Así consta en la escritura de elevación a público de acuerdos sociales otorgada el día 31 de diciembre de 2004 ante el Notario de Madrid D. Valcario Pérez de Madrid y Palá, con el nº 4.371 de su protocolo, pendiente de inscripción en el Registro Mercantil.

Su capital social se desembolsó mediante la aportación dineraria inicial, en el acto de constitución, por importe de 3.006 euros, y mediante la aportación de dos fincas rústicas propiedad de URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A. en el término municipal de Níjar (Almería), una de 284 hectáreas, 19 árcas y 86 centiáreas (finca registral nº 22.354 del Registro de la Propiedad nº 3 de Almería) y otra de 223 hectáreas, 19 árcas y 86 centiáreas (finca registral nº 22.355 del Registro de la Propiedad nº 3 de Almería). Dichas fincas registrales fueron aportadas por su valor neto (3.041.896,65 euros y 2.389.088,64 euros, respectivamente), resultante de deducir de su valor de tasación el importe de las cargas que afectan a cada una de las fincas. Entre dichas cargas se encuentra un embargo a favor del Estado, concretamente de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, para responder por un importe global de 12.830.976,66 euros. No obstante, se ha atribuido a cada una de las fincas una responsabilidad hipotecaria, pendiente de formalización tan pronto se alcance el acuerdo con la Agencia Estatal de Administración Tributaria, por importe total de 9.790.916,61 euros.

No obstante no ser obligatorio de conformidad con lo dispuesto en la legislación mercantil, y en particular con la reguladora de las Sociedades de Responsabilidad Limitada, las fincas han sido sometidas a tasación oficial por parte de VALORES MEDITERRÁNEOS, S.A. (VALMESA), entidad

homologada por el BANCO DE ESPAÑA como Sociedad de Tasación con el nº 4.350, que las ha valorado en la cantidad total de 15.221.900 euros.

Segundo.- Deudas tributarias asumidas por URBANIJAR, S.L.

Efectivamente, URBANIJAR, S.L. ha asumido parte de las deudas tributarias que la entidad URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A. mantiene con la Agencia Estatal de Administración Tributaria. En el marco de las negociaciones que en este momento se mantienen con la Agencia Estatal, y tal como ha sido solicitado por esta entidad, se ha propuesto la constitución de una hipoteca unilateral a favor del Estado en cada una de las fincas por importe aproximado de 5,5 y 4,3 millones de euros las fincas registrales nº 22.354 y 22.355, respectivamente, si bien la concreción del importe por el que definitivamente responderá cada finca está pendiente de autorizar por la Agencia Estatal de Administración Tributaria.

En la escritura de aumento de capital ya citada URBANIJAR, S.L. se ha subrogado expresamente en cuantos derechos y obligaciones dimanen de todas las cargas de las fincas aportadas (incluidas, naturalmente, las tributarias ya comentadas), liberando expresamente de tal responsabilidad a URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A. como socio aportante.

Tercero.- Enajenación de las participaciones de URBANIJAR, S.L.

El día 31 de diciembre de 2004 URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A. transmitió a GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.L. y a FIDELCA TELECOM, S.L., mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, D. Valerio Pérez de Madrid y Palá, bajo el nº 4.372 de su protocolo, 531.468 y 21.693 participaciones sociales de 5,01 euros de valor nominal cada una, a favor de las entidades mercantiles GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.L. y FIDELCA TELECOM, S.L. El precio de la transmisión ascendió a 7,35 euros por participación social, de forma que las anteriores sociedades deberán pagar a URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A. la cantidad de 3.905.751,02 euros y 159.420,44 euros, respectivamente. Dicho precio (deducida la cantidad de 20.816,33 euros ya entregada a cuenta) será desembolsado en efectivo, el 50% del mismo en el plazo de 60 días y el 50% restante en el plazo de 120 días a contar desde la formalización del convenio con la Agencia Estatal de Administración Tributaria por el que se proceda al aplazamiento de las deudas tributarias que URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A. mantiene con la misma.

Por otra parte, la operación de transmisión de las participaciones sociales está sometida a la condición resolutoria de que el convenio con la Agencia Estatal de Administración Tributaria se apruebe en el plazo de seis meses a contar desde la fecha de transmisión (31 de diciembre de 2004).

Cuarto.- Plusvalías por importe de 13,5 millones de euros.

La plusvalía que se obtiene por la sociedad como consecuencia de la anterior operación, de conformidad con los principios y normas contables de aplicación en España, se reconocerá en los estados financieros de la sociedad correspondientes al ejercicio de 2004 únicamente en la cantidad de 8,2 millones de euros. Tal y como se ha solicitado, esta información ha sido contrastada expresamente con los auditores de la sociedad.

El reconocimiento contable de una mayor plusvalía se producirá en el momento y en el importe que sea procedente de conformidad con tales principios y normas contables. La sociedad tiene la intención de que ello se produzca durante el ejercicio 2005.

Quinto.- Situación patrimonial.

De conformidad con lo establecido en el párrafo anterior, y pendiente de los últimos ajustes que sean procedentes, URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A. podría estar incurso, a 31 de diciembre de 2004, en el supuesto de disolución contemplado en el punto cuarto del apartado 1 del art. 260 de la Ley de Sociedades Anónimas, por cuanto su patrimonio podría ser ligeramente inferior a la mitad de su capital social.

En el caso de que esta situación se confirmara a la vista de las cuentas definitivas, el órgano de administración ya se ha comprometido a llevar a cabo cuantas actuaciones permita la legislación societaria a fin de restablecer el equilibrio patrimonial. Así:

- (i) desde un punto de vista técnico, y siempre que fuera necesario, además de la posibilidad de aumentar o reducir el capital social en la medida suficiente, se dispone del compromiso de un acreedor de la sociedad de convertir su crédito en un préstamo participativo; y
- (ii) desde un punto de vista operativo, es previsible que determinadas operaciones que la sociedad pretende emprender a corto plazo (como la transmisión de parcelas en Níjar -tasadas oficialmente en 7,2 millones de euros y contabilizadas en 0,8 millones de euros-, o de participaciones sociales de URBANIJAR, S.L. -a fin de reconocer contablemente todo o parte de la plusvalía comentada en apartados anteriores que no se ha contabilizado en las cuentas del ejercicio 2004) generen beneficios suficientes como para remediar cualquier situación de desequilibrio patrimonial.

Lo que le comunico a los efectos oportunos, no sin ponerme nuevamente a su disposición para cualquier aclaración o comentario pudieran requerir en relación con el contenido del presente escrito.

José M^a Buxeda Maisterra
Secretario no Consejero del
Consejo de Administración