

La División de Supervisión eleva la siguiente propuesta motivada de levantamiento de suspensión de la negociación al Presidente de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, quien, en virtud de la delegación de facultades otorgada por el Consejo de esta Comisión Nacional con fecha 29 de enero de 1998, acuerda:

"Levantar con efectos del día 1 de julio de 1998, la suspensión cautelar acordada con fecha 23 de julio de 1997, de la negociación en el Sistema de Interconexión Bursátil de las acciones u otros valores que den derecho a su suscripción o adquisición, de la entidad URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A., como consecuencia de haber sido puesta a disposición del público, en las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores y en la C.N.M.V., información suficiente de las circunstancias que aconsejaron la adopción del acuerdo de suspensión."

Madrid, 18 de junio de 1998



Urbanizaciones y Transportes, S.A.

A la atención de la Comisión Nacional del Mercado de Valores
 Pº de la Castellana nº 19
 28046 Madrid

Madrid, a 16 de junio de 1.998

Distinguidos Sres.

El día 11 de junio de 1998 se hizo entrega a esta Comisión del Informe modificado correspondiente al 2º Semestre de 1997 con registro de entrada nº 1998 - 29347, habiéndose entregado el primero el día 11 de marzo de 1998 con registro de entrada nº 1998 - 11199.

Debido a las modificaciones efectuadas entre los dos informes les notificamos, como hecho significativo-relevante, las diferencias entre ambos (explicadas las más significativas), así como explicación de las pérdidas del ejercicio.

IV. BALANCE DE SITUACIÓN DE LA SOCIEDAD INDIVIDUAL		
	11-mar-98	15-jun-98
ACTIVO		
IV. Inmovilizaciones Financieras	85	50
B) INMOBILIZADO	138	123
II. Existencias	5.278	4.257
C) ACTIVO CIRCULANTE	5.418	4.307
TOTAL ACTIVO (A+B+C+D)	5.556	4.520
PASIVO		
IV. Resultado del Periodo ¹	811	1858
A) FONDOS PROPIOS	2.693	1.646
C) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS	53	58
V. Otras deudas a Corto	1.855	1.861
E) ACREEDORES A CORTO PLAZO	2.639	2.615
TOTAL PASIVO (A+B+C+D+E+F)	5.556	4.520

¹ La diferencia de 1.021.000.000 Ptas. (MIL VEINTIUN MILLONES DE PESETAS) con respecto al informe entregado el 11-ma-98 se deben a que la auditora de la sociedad Auditec-Checkaudit no consideraba adecuada la revalorización voluntaria de los mencionados activos conforme a tasaciones externas, no ajustándose a los principios contables de general aceptación.



Urbanizaciones y Transportes, S.A.

V. RESULTADOS INDIVIDUALES DE LA SOCIEDAD		
	11-mar-98	15-jun-98
+ Importe Neto de la Cifra de Negocio	1.062	0
- Gastos Externos y de Explotación	-5	-10
+ Ingresos Financieros	1	
- Variación Provisiones Inmovilizado Inmat. Material y Cartera de Control	-17	
+/- Otros Resultados Extraordinario	-303	-1330
- Dotación amortización y provisiones financieras	0	-31

Las diferencias producidas entre los dos Informes Semestrales entregados, en cuanto al grupo consolidado, se deben a las diferencias producidas en el Balance y en los Resultados Individuales expuestos anteriormente exceptuando:

IV. BALANCE DE SITUACIÓN DEL GRUPO CONSOLIDADO		
	11-mar-98	15-jun-98
PASIVO		
III. Reservas Sociedades Consolidadas	202	209
A) FONDOS PROPIOS	2.895	1.855

Las variaciones que se producen en el apartado "Distribución por actividad de la cifra de negocio" se deben a las diferencias producidas en el Balance y en los Resultados Individuales expuestos anteriormente.

Reg. Merc. Madrid Tomo 6587 F.oja MA-132328 Folio 1 - Cruz O Sección 8ª 26-10-94 C.I.F. A-08043793



Urbanizaciones y Transportes, S.A.

Las pérdidas del ejercicio en la cuenta de pérdidas y ganancias individual de la sociedad que ascienden a 1.857 millones de pesetas en el ejercicio de 1.997 se derivan de:

Casilla	Concepto	(cifras en millones de pesetas)
0800	Que el importe neto de la cifra de negocios es 0 porque la cifra contabilizada inicialmente como venta, correspondía a adjudicación de inmuebles para la cancelación de préstamos hipotecarios y que ahora se han llevado a resultados extraordinarios.	
0920	Que el importe de la Variación de las Provisiones del Circulante es de 154 que corresponden 65 a la Dotación de la Provisión de Existencias y 89 a la Dotación a la Provisión para Insolvencias.	
0970	Que el importe de la Dotación de Amortización y Provisiones Financieras es de 31 que corresponden en su totalidad a la Dotación de Provisiones.	
1021	Que el importe del Resultado de Inmovilizado Inmaterial, Material, y Cartera de Control es de 186 que corresponden a Gastos por Enajenación de Inmovilizado de los cuales: <ul style="list-style-type: none"> - 17 corresponden a la venta de la participación en la sociedad Aplicork, S.A., y - 169 a cancelación de préstamos hipotecarios por adjudicación de inmuebles por un importe inferior al de su valor contable y que se encontraban contabilizados dentro del Inmovilizado material de la sociedad. 	
1030	Que el importe de Otros Resultados Extraordinarios se cifra en 1.330 correspondientes: <ul style="list-style-type: none"> - 565 a retrocesión de ventas contabilizadas en ejercicios anteriores, debido al incumplimiento de las condiciones de pago establecidas, contabilizándose como pérdidas el beneficio que se obtuvo. - 701 a la cancelación de préstamos hipotecarios por adjudicación de inmuebles por un importe inferior al de su valor contable y pertenecientes a las existencias de la sociedad. - 60 a Provisiones, - 40 a Regularización de Cuentas Deudoras, y - 36 a Ingresos de Naturaleza Extraordinaria que proceden del saneamiento de cuentas acreedoras. 	

Las pérdidas del ejercicio en la cuenta de pérdidas y ganancias del grupo consolidado de la sociedad que ascienden a 1.857 millones de pesetas en el ejercicio de 1.997 se derivan de los resultados individuales expuestos anteriormente.



Urbanizaciones y Transportes, S.A.

COMISION NACIONAL DEL
MERCADO DE VALORES

12 JUN. 1998

REGISTRO DE VALORES
Nº 1998..... 29616

Carta del Presidente

Señores Accionistas :

Siento mucho, y me consta que también al resto de los miembros del Consejo, el que Vdes. se hayan visto privados de la cotización en Bolsa de las acciones de nuestra Compañía.

Además de que este Consejo ha dado respuesta a todos y cada uno de los requerimientos formulados por la CNMV remitiendo a la misma cuantos informes y documentos ha solicitado, el que en el Informe de Auditoría sobre las Cuentas del año 1.997 se emita opinión favorable, nos hace esperar que, en próximas fechas, con la aprobación de las Cuentas Anuales, se reanude la cotización en Bolsa de las acciones de nuestra Sociedad.

El resultado negativo que contablemente presentamos, entiendo, no corresponderá exactamente a la realidad, ya que hay activos de la Sociedad con valor de mercado superior al que ahora queda reflejado en las cuentas, así como Provisiones que presumimos se van a cobrar.

Se ha remodelado el Consejo de Administración. Someteremos a Vdes. la correspondiente ratificación de los nuevos miembros. También se ha nombrado nuevo Director financiero-contable.

Paso a detallarles las Actuaciones que se han emprendido:

AMPLIACION DE CAPITAL POR COMPENSACION DE CREDITOS. - Se ha obtenido un acuerdo previo con acreedores comerciales para que capitalicen los créditos que tienen contra nuestra Compañía. De este modo, alrededor de Trescientos cincuenta millones de ptas, (350.000.000,--) de deuda social (pasivo exigible) pasaría a convertirse en Capital (pasivo no exigible-fondos propios). Estamos en la formalización definitiva de este acuerdo, que consolidará la solvencia de nuestra Sociedad.

AMPLIACION DE CAPITAL POR APORTACIONES INMOBILIARIAS. - Estamos en negociaciones muy avanzadas con varios propietarios de inmuebles y solares ubicados en Madrid, Barcelona, y otros puntos de España, para que aporten sus fincas a nuestra Sociedad pasando a ser accionistas de la misma. Con ello, dotaremos a nuestra Compañía de un gran contenido y actividad.

AMPLIACION DE CAPITAL "DINERARIA". - En uso de lo que el Consejo está facultado por Junta de Accionistas anterior, éste preveé que, para el desarrollo y rentabilización adecuada de los activos de la Compañía, realizar ampliación de Capital "dineraria" por importe de hasta 1.000 millones de ptas, en una ó más veces, dentro del año 1.998



Urbanizaciones y Transportes, S.A.

FINCA "EL CAUTIVO" (ALMERIA).- Superficie de 592 Has. Por Sentencia del Tribunal Supremo, se nos ha reconocido la propiedad de 9 pozos cuyos aforamientos de agua permiten considerar la finca como parcelable, con dotación de regadío, y, dado el microclima de su ubicación, ser apta para cultivos intensos (agricultura mediante invernaderos). Está contablemente valorada en 410.575.000,- pts., pero si contamos con medios para la parcelación, traída de aguas a parcela, y su correspondiente adecuación para cultivos intensos, su valor de realización es sumamente mayor al contable.

URBANIZACION SOTOLARGO.- Se están ultimando las gestiones que permitan empezar, y esperamos que será muy en breve, la comercialización de la finca, mediante la edificación de las parcelas para su venta, tanto en régimen de permuta, como promotores directos.

ACCIONISTAS.- Es intención de éste Consejo qué, la actividad social, revierta lo más directamente posible en los accionistas de la Sociedad. Para ello se desarrollarán políticas de acercamiento al accionista tanto en el ámbito comercial, como en el puramente financiero. En el ámbito comercial, a medida qué los proyectos inmobiliarios se vayan desarrollando, la Compañía ofertará a sus accionistas dichos productos en condiciones más ventajosas qué las qué se fijarán para el resto de posibles adquirentes. En el ámbito financiero, y siempre qué sea necesario, la Sociedad emitirá, obtenidos los permisos correspondientes, productos financieros vinculados con las promociones a realizar, suficientemente garantizados en cada caso, los cuales se ofertarán a los accionistas de la Compañía también en condiciones más ventajosas qué al resto de posibles inversores.

POLITICA COMERCIAL.- Todas las actuaciones anteriores, irán acompañadas de una nueva política comercial, con la qué pensamos potenciar la imagen de la empresa

De antemano, muchas gracias por la atención qué prestarán a la presente.

Afectuosamente,

*Ramón Fiter Autet
Presidente del Consejo
de Administración.*



URBAS

Urbanizaciones y Transportes, S.A.

COMISION NACIONAL DEL
MERCADO DE VALORES

16 JUN. 1998

REGISTRO DE ENTRADA

Nº 1998 29707

A la atención de la Comisión Nacional del Mercado de Valores
Pº de la Castellana nº 19
28046 Madrid

Madrid, a 16 de junio de 1.998

Distinguidos Sres.

El pasado día 12 de junio presentamos a esta Comisión Informe de Auditoría, en el que la auditora Audieco-Checkaudit Auditores Asociados expresa opinión, Cuentas Anuales, Memoria e Informe de Gestión, todo ello correspondiente al ejercicio 1.997. Así mismo, ayer día 15 se presentó la modificación del Informe relativo al 2º Semestre de 1.997.

Junto con la presente, acompañamos documentación donde se detallan hechos relevantes producidos en la sociedad, haciendo especial mención a las salvedades aparecidas en el informe de auditoría, y entregándose la misma en el registro de esta Comisión para que quede constancia pública.

Entendiendo que se han salvado las circunstancias que motivaron la suspensión cautelar de la negociación de las acciones de Urbanizaciones y transportes, S.A., rogamos se proceda al levantamiento de la misma.



URBAS

Urbanizaciones y Transportes, S.A.

**EXPLICACION DE LAS SALVEDADES DEL INFORME DE AUDITORIA DEL
EJERCICIO 1.997, PLAN DE ACTUACION Y VIABILIDAD.**

INDICE

I.- INTRODUCCION.....	2
II.- HACIENDA PUBLICA.....	3
III.- URBANIZACION RESIDENCIAL "SOTOLARGO".....	4
IV.- FINCA "EL CAUTIVO".....	5
V.- OTROS ACTIVOS.....	6
VI.- AMPLIACIONES DE CAPITAL SOCIAL.....	7
1.- AMPLIACION DE CAPITAL POR COMPENSACION DE CREDITOS.....	7
2.- AMPLIACION DE CAPITAL NO DINERARIA.....	7
3.- AMPLIACION DE CAPITAL DINERARIA.....	7

Reg. Merc. Madrid Tomo 2567 Hoja J4-438308 Folio 1 Libro 0 Sección 8ª RIF-10-94 C.I.F. A-08049703



Urbanizaciones y Transportes, S.A.

I.- INTRODUCCION

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

La exposición no pretende, ni mucho menos, crear una expectativa completamente favorable, sino que expone con total objetividad los problemas y soluciones existentes.

Sin embargo puede observarse, a través de este plan de actuaciones, que aún existiendo diversos aspectos delicados creemos que muchos de ellos están en vías de solución. De esta manera se podrá revitalizar a la compañía e iniciar una nueva fase en la vida de la empresa, y con ello retomar con fuerza e ímpetu su actividad.

Se trata pues de diseñar un Plan de Actuación Estratégico, así como de dar explicación a las salvedades mencionadas por el auditor en el informe correspondiente al ejercicio 1.997, y ser conscientes que Urbanizaciones y Transportes, S.A., va a ser una empresa con una nueva imagen y con futuro halagüeño.



Urbanizaciones y Transportes, S.A.

II.- HACIENDA PUBLICA

Las deudas que URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A. mantienen con la Agencia Estatal de Administración Tributaria (A.E.A.T.) ascienden a un importe de MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y OCHO MILLONES CIENTO TREINTA Y NUEVE MIL TRESCIENTAS DIECINUEVE PESETAS (1.498.139.319.- Pesetas), a fecha de 31 de Diciembre de 1.997. Esta cifra refleja el concepto de principal del real importe. La diferencia de la deuda tributaria existente entre la sociedad y la Agencia Tributaria, radica en el distinto cálculo de tipo de interés aplicado, así como el alcance de la Sentencia favorable a Urbanizaciones y Transportes, S.A. referente a recargos de apremio.

Las deudas mencionadas anteriormente corresponden a Obligaciones tributarias derivadas del Impuesto sobre el Valor Añadido (I.V.A.), Impuesto Sobre la Renta de las Personas Físicas (I.R.P.F.), Cuotas de Cámaras de Comercio, Actos Jurídicos Documentados, Tributos a Comunidades Autónomas y sanciones por Inspecciones desde el Ejercicio 1.991 hasta el ejercicio 1.997, ambos inclusive.

Pretendemos llegar a un acuerdo, sobre la liquidación con los correspondientes departamentos de recaudación, intentando que el mismo sea lo más ventajoso posible para los intereses de Urbanizaciones y Transportes, S.A., barajando varias posibilidades o planteamientos para poder liquidar la deuda con la Agencia Estatal de Administración Tributaria.

Las negociaciones frente a la A.E.A.T. se intentarán solucionar en breve plazo de tiempo, puesto que el porcentaje que abarca la deuda con la Administración con respecto al importe del global de las deudas actuales con los acreedores es del 70% aproximadamente, ateniéndonos a la información relativa a fecha 31 de Diciembre de 1.997.



LRBAS

Urbanizaciones y Transportes, S.A.

III.- URBANIZACIÓN RESIDENCIAL "SOTOLARGO"

Finca urbanizable residencial, ubicada en el término municipal de Valdeaverueio (Guadalajara), con parcelas todas ellas urbanas y libres de cargas.

Para poder optimizar la inversión y su viabilidad se inicia el desarrollo y realización de la promoción basándose en:

1. Aportación de las parcelas a un constructor/constructores, vía permuta. La aportación de los terrenos, por parte de la sociedad, se traducirá en un porcentaje en los beneficios del proyecto de ejecución global además del cobro de las parcelas.

2. Creación de una unidad de trabajo específica (U.T.E.), en la que Urbanizaciones y Transportes, S.A., junto con un constructor y un promotor realicen y ejecuten el proyecto. Porcentualmente cada uno tendría la participación correspondiente del mismo; por consiguiente, cada uno tendría su participación porcentual en los beneficios del proyecto ejecutado.



Urbanizaciones y Transportes, S.A.

IV.- FINCA "EL CAUTIVO"

Se trata de varias fincas ubicadas en Nijar (Almería), aptas para cultivo, con un total aproximado de unas QUINIENTAS NOVENTA Y DOS HECTAREAS (592 ha.) de superficie.

Las fincas están situadas en un paraje donde es especialmente reseñable su peculiar microclima, puesto que en la zona es muy abundante el cultivo de frutales y vegetales en condiciones de invernaderos, dándose varias rotaciones de las cosechas anualmente.

En estas fincas es posible llevar a cabo infraestructuras agropecuarias, y aunque en la zona el mayor problema es el abastecimiento de agua de riego, dada su precariedad y escasez, en la finca "El Cautivo", hay 9 pozos de agua que permiten considerar la finca como parcelable, dotada de regadío.

La titularidad de los pozos está reconocida a favor de Urbanizaciones y Transportes, S.A. por Sentencia del Tribunal Supremo.

El precio de adquisición fue de CUATROCIENTOS DIEZ MILLONES QUINIENTAS SETENTA Y CINCO MIL PESETAS (410.575.000.-Pesetas), pero dada la fuerte expansión de la zona, en relación a la creación de las citadas infraestructuras agropecuarias, actualmente el Consejo de Administración tiene en su poder una valoración técnica oficial a precio de MIL CUATROCIENTOS TREINTA MILLONES OCHOCIENTAS OCHENTA MIL PESETAS (1.430.880.000.- Pesetas).

Estas fincas se hallan actualmente gravadas, por embargo de la Hacienda Pública. Se están realizando gestiones de venta de estas fincas, y se prevé acuerdo con la Hacienda Pública, de que parte del producto de las ventas Hacienda lo aplique a rebajar la deuda y el resto se ingrese en la Sociedad.



Urbanizaciones y Transportes, S.A.

VI.- OTROS ACTIVOS

Se procederá a realizar las gestiones oportunas para la enajenación de otros activos que posee la sociedad como son varios pisos en CALPE (Alicante), un local en GANDIA (Valencia) y una nave industrial en SAN FERNANDO DE HENARES (Madrid).



Urbanizaciones y Transportes, S.A.

VI.- AMPLIACIONES DE CAPITAL SOCIAL

Se contemplan las siguientes:

1.- AMPLIACION DE CAPITAL POR COMPENSACION DE CREDITOS

Existen preacuerdos realizados con terceras personas, que mantienen créditos, derivados de operaciones de tráfico, para ampliar capital con cargo a partidas acreedoras que existen con los terceros antes mencionados.

Básicamente esta opción obedece a una finalidad de saneamiento. En nuestro Pasivo Exigible a corto plazo, como se observa en el Balance de Situación de fecha 31 de Diciembre de 1.997, tenemos un importe de QUINIENTOS OCHENTA Y SIETE MILLONES CUATROCIENTAS SESENTA Y TRES MIL PESETAS (587.463.000.- Pesetas), que corresponden a Acreedores Comerciales. Se pretende realizar una compensación por el máximo posible.

Ya disponemos de la conformidad de alrededor de TRESCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESETAS (350.000.000.- Pesetas) con cargo a la ampliación.

La ampliación definitiva resultante, se proyecta materializarse en un plazo corto.

Hay que añadir que la compensación de esta cifra se adapta perfectamente a lo establecido en la Ley de Sociedades Anónimas.

2.- AMPLIACION DEL CAPITAL SOCIAL NO DINERARIA

Se está trabajando, para que, en este ejercicio se consoliden varios acuerdos con propietarios de diversos inmuebles para que éstos aporten a la sociedad sus activos a cambio de acciones mediante la ampliación de capital y solares edificables.

3.- AMPLIACION DE CAPITAL DINERARIA

El Consejo de Administración está facultado desde el 29/06/96 por junta de accionistas para poder realizar ampliaciones de capital.

Para el adecuado desarrollo de la comercialización y venta de la Finca "El Cautivo" de Almería, Urbanización Residencial Sotolargo y otros activos de la sociedad, así como, para la compra de nuevos activos la sociedad prevé realizar en una o varias veces dentro del ejercicio de 1.998 ampliación de capital de hasta MIL MILLONES DE PESETAS (1.000.000.000.- Pesetas).