

FOLLETO INFORMATIVO COMPLETO

**AMPLIACION DE CAPITAL
POR
COMPENSACION DE CREDITOS**

DE

**URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A.
(U R B A S)**

POR 394.429.360 PESETAS

Junio 1.999

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 Ventas 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".....	1
CAPITULO	I	Personas que asumen la responsabilidad de su contenido y Organismos supervisores del folleto.	7
CAPITULO	II	La oferta Pública y los valores negociables de la misma.	11
CAPITULO	III	El emisor y su capital.....	31
CAPITULO	IV	Actividades del Emisor.	37
CAPITULO	V	Patrimonio, situación financiera y resultados del emisor.....	52
CAPITULO	VI	La administración, la dirección y el control del emisor.	60
CAPITULO	VII	Evolución reciente y perspectivas del emisor.....	65
ANEXO	1	Auditoría Ejercicio 1.996.....	71
"	2	Auditoría Ejercicio 1.997.....	74
"	3	Auditoría Ejercicio 1.998.....	77
"	4	Acuerdo Junta General 9-12-98 de ampliación capital por compensación de créditos, renuncia derecho suscripción preferente y delegación facultades al Consejo.	80
"	5	Informe Consejo sobre aumento capital y precio acción.....	85
"	6	Informe Auditor, según artº 156 Ley Sociedades Anónimas.....	93
"	7	Informe Auditor, según artº 159 Ley Sociedades Anónimas.....	98
"	8	Cotización acciones 1.996, 1997, 1.998 y 1.999.....	110
"	9	Auditoría, Cuentas anuales, Informe Gestión 1.998.....	112
"	10	Balance de situación y cuenta de Resultados al 31-03-1.999.....	136
"	11	Información a C.N.M.V. primer trimestre 1.999.....	141
"	12	Estatutos Sociales del emisor.....	148

Junio 1.999

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, é 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 3.183.648.000 ptas. y está compuesto de 12.244.800 acciones representadas en anotaciones en cuenta de 260 ptas. 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 394.429.360 ptas. mediante la emisión de 1.517.036 nuevas acciones de valor nominal cada una de 260 ptas., de idénticas condiciones y características y gozarán de los mismos derechos y beneficios, qué las actualmente en circulación.

El porcentaje que supone esta Ampliación sobre el Capital actual es del 12,3892%.

0.1.3. Acuerdos sociales sobre ésta ampliación por amortización créditos y renuncia de los señores accionistas a su derecho de suscripción preferente.

La Junta General de Accionistas de 9 de Diciembre de 1.998 tomó el acuerdo de ampliar el Capital Social en la cuantía de 394.429.360 ptas. mediante la emisión de 1.517.036 acciones, a la par, 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 394.429.330 ptas. de créditos vencidos y exigibles contra la sociedad, consecuente modificación

del artículo 5º de los estatutos sociales, y renuncia de los señores accionistas a su derecho de suscripción preferente, cuyo texto se recoge en el Anexo 4 del Folleto.

0.1.4. Suscripción de la ampliación

Las acciones que se emiten son suscritas en su totalidad por acreedores de la Sociedad por compensación de sus créditos vencidos y exigibles, y que ya han prestado su conformidad. El detalle del número de acciones que le corresponde a cada acreedor es el siguiente:

Fidelca Telecom, S.L.	1.115.277 acciones
José Ramón Fiter Serra	137.352 acciones
F & F Audiotex, S.A.	264.407 acciones

En consecuencia, no existe oferta pública de venta de valores.

El origen de dichos créditos, corresponden todos 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 y cuyos orígenes vienen determinados por los siguientes puntos:

Fidelca Telecom, S.L.(controlada por D. José Ramón Fiter Serra), adquirió con fecha 4/11/98, el crédito vencido y exigible a fecha 1/07/98, por importe de 289.972.039,- Ptas. que Centro de Asesoramiento e Inversiones, S.A.(controlada por D. Ramón Fiter Autet) había ido concediendo a Urbanizaciones y Transportes, S.A., durante el periodo 1.993 a 1997, el origen del citado crédito estaba basado en entregas de efectivo a Urbanizaciones y Transportes, S.A.

F & F Audiotex, S.A. (controlada por D. José Ramón Fiter Serra), tenía concedido a Urbanizaciones y Transportes, S.A., un crédito por importe de 19.418.268,- Ptas., el origen del citado crédito estaba basado en entregas de efectivo a Urbanizaciones y Transportes, S.A.

F & F Audiotex, S.A. (controlada por D. José Ramón Fiter Serra), adquirió con fecha 4/11/98, el crédito vencido y exigible al mes de Noviembre de 1.995, por importe de 29.327.617,- Ptas. que Fitinvest, S.A. (controlada por D. Ramón Fiter Autet), había ido concediendo a Urbanizaciones y Transportes, S.A.. durante el ejercicio 1.995, el origen del citado crédito estaba basado en entregas de efectivo a Urbanizaciones y Transportes, S.A.

F & F Audiotex, S.A. (controlada por D. José Ramón Fiter Serra), adquirió con fecha 4/11/98, el crédito vencido y exigible al mes de Diciembre de 1.994, por importe de 20.000.000,- Ptas. que Promociones Residenciales Iberia, S.A. (controlada por D. Ramón Fiter Autet), había concedido a Urbanizaciones y Transportes, S.A. , el origen del citado crédito estaba basado en entregas de efectivo a Urbanizaciones y Transportes, S.A.

D. José Ramón Fiter Serra, tenía concedido a Urbanizaciones y Transportes, S.A., un crédito por importe de 35.711.406,- Ptas., el origen del citado crédito estaba basado en entregas de efectivo a Urbanizaciones y Transportes, S.A.

Todos estos acreedores, ya tienen manifestada la conformidad por escrito a esta Sociedad, con fecha 6 de Noviembre de 1.998, de suscribir la totalidad de ésta ampliación, conforme a lo establecido en el Informe emitido por los Administradores en 12-11-98 que se adjunta como anexo 5. En cuanto a la persona física, personalmente, y las Sociedades, por apoderado legalmente autorizado

0.1.5. Finalidad de la ampliación

La finalidad de ésta emisión de “Ampliación de Capital por Compensación de Créditos” tiene por objeto :

- Paliar la falta de recursos propios a la fecha de la misma, inferiores al 50 % del capital social por lo cual la Sociedad estaría incurso en causa de disolución. Una vez realizada la presente ampliación, queda subsanado dicho déficit.
- Consecución de un reforzamiento financiero de la Sociedad al reducir su pasivo exigible.

No obstante lo anterior, a pesar de que con esta Ampliación de Capital la Sociedad deja de estar en causa de disolución, se encuentra dentro de lo dispuesto en el párrafo segundo del Art. 163 de la L.S.A., que dice: “*La reducción de Capital tendrá carácter obligatorio para la Sociedad, cuando las pérdidas hayan disminuido su haber por debajo de las dos terceras partes de la cifra de Capital y hubiere transcurrido un ejercicio social sin haberse recuperado el Patrimonio*” .

Por este motivo El Consejo de Administración adoptará las medidas oportunas para subsanar dicha situación.

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. Interrupción de la actividad durante los dos últimos años.

La sociedad ha estado inactiva, principalmente en los dos últimos ejercicios.

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

Durante el último trimestre de 1.998, se iniciaron con diversos propietarios, las negociaciones para la posterior adquisición de terrenos en Villamantilla, las que se han comenzado a materializar, mediante contratos privados en el ejercicio 1.999. Estas adquisiciones cumplidos todos los trámites urbanísticos, representaran suelo apto para la construcción de unas 800 viviendas unifamiliares.

0.2.2. Factores de riesgo más significativos y circunstancias condicionantes.

Los factores de riesgo más significativos y circunstancias condicionantes, son las que se detallan a continuación:

Litigios

La Sociedad mantiene registradas al 31 de Diciembre de 1.998 deudas con la Agencia Tributaria por importe de 1.840.498.000 pesetas, de las cuales 493.003.000

pesetas corresponden a una provisión por recargos e intereses, provenientes de Actas Levantadas desde el ejercicio 1.986 a 1.998.

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, tal como se señala en el punto IV.3.4.

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 está recurrida en casación por la Agencia Tributaria, estando pendiente de Sentencia definitiva.

Dada la situación Jurídica creada mientras no haya Sentencia definitiva, ni la Agencia Tributaria puede ejecutar el embargo preventivo, ni la Sociedad comercializar cada una de las fincas, que tienen ubicaciones distintas, ó sea que no forman una sola unidad física, dado que la Agencia Tributaria no ha fraccionado la responsabilidad del embargo señalando cuantía para cada una de las fincas, sino que sobre cada una de ellas pesa la totalidad del embargo.

La Sociedad tiene contabilizadas las fincas de Níjar, en 410.575 miles de pesetas. 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 1.430.880 miles de pesetas.

Con independencia del procedimiento judicial, se está negociando con la Agencia Tributaria un acuerdo en cuanto a cifra y plazos de pago.

Dentro de la negociación, se contempla el ir liberando parcialmente por parte de la Agencia Tributaria el embargo preventivo que pesa sobre cada una de las fincas de Níjar, para que la Sociedad pueda materializar su venta individualmente, para muchas de las cuales hay negociaciones con compradores potenciales, y destinar el producto de la venta hasta donde fuese necesario, a la cancelación de la deuda.

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

Ningún componente del Consejo de Administración de la Sociedad, ni ningún directivo de la misma, se halla incurso en ningún pleito o procedimiento penal que pueda su resultado afectar o derivar perjuicios a la Compañía.

Viabilidad de la Sociedad

La Sociedad para su continuidad, y tal como señala el Auditor de Cuentas, depende de la venta de sus activos, y de la realización de los nuevos proyectos previstos. 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.

Hay que tener en consideración que para la venta de los activos de la Sociedad existen los siguientes condicionantes:

- Las Parcelas de la Urbanización Sotolargo (Guadalajara), contabilizadas en 3.547.719 miles de pesetas, libres de cargas y gravámenes. Adquiridas mediante contrato privado.
- Fincas “El Cautivo” en Níjar (Almería), contabilizadas en 410.575 miles de pesetas. Gravadas cada una de ellas por la globalidad del embargo preventivo de la Agencia Tributaria.
- Apartamentos en Calpe (Alicante), contabilizados en 267.434 miles de pesetas. Gravados con una hipoteca de la C.A.M., de 170.619 miles de pesetas.
- Nave Industrial en San Fernando de Henares (Madrid), contabilizada en 70.188 miles de pesetas. Libre de cargas y gravámenes.
- Local Comercial en Gandía (Alicante), contabilizado en 20.450 miles de pesetas. Libre de cargas y gravámenes.
- Parkings en Plaza Comercial nº 5 (Barcelona), contabilizado en 5.818 miles de pesetas. Libre de cargas y gravámenes.

Respecto a las fincas anteriores, hay que tener en cuenta las consideraciones que se mencionan en el punto 0.2.4. en cuanto a las parcelas de la Urbanización Sotolargo, y en el presente punto, en el apartado de litigios, en cuanto a las Fincas “El Cautivo”, sitas en Níjar.

En referencia al resto de los activos enumerados anteriormente, para proceder a su venta en mejores condiciones de mercado, es necesaria la realización de una pequeña inversión para obras de adecuación.

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. Respecto a esa información financiera, en el Informe de auditoría del ejercicio 96, el auditor denegó opinión, y en los informes de auditoría de los ejercicios 97 y 98 señaló limitaciones al alcance e incertidumbres. Los informes completos de Auditoría que se citan, se acompañan como anexos números 1, 2 y 3 del presente folleto.

0.2.4. Falta de Elevación a Público de la compra por la Sociedad de los terrenos en la Urbanización Sotolargo

El conjunto de las parcelas integradas en la Urbanización Sotolargo, se adquirieron a Promociones Residenciales Iberia, S.A., controlada por D. Ramón Fiter Autet, en fecha 30 de Octubre de 1.993, mediante contrato privado, por un importe total de 3.547.719 miles de pesetas.

Este bien supone el principal activo de la Sociedad representando un 77,1597% sobre el total activo contable de la misma. Está contabilizado a 31 de Diciembre de 1.998 en el mismo importe de compra, teniendo realizada una provisión por depreciación de existencias de 64.819 miles de pesetas, en función de valoración realizada con fecha 2 de Octubre de 1.997.

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 Público del citado contrato de compra venta, lo que espera hacer el Consejo de Administración dentro del ejercicio 1.999, cuando la Sociedad disponga de los fondos necesarios. No habiéndolo realizado con anterioridad por problemas de tesorería.

La Sociedad Promociones Residenciales Iberia, S.A., en el acto de la firma del contrato privado, 30 de Octubre de 1.993, 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 última cualquier producto que se pudiera obtener en el caso de proceder a alguna venta.

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. Ramón Fiter Autet, con D.N.I. nº 38.155.147, 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.

I.1.2. Hechos susceptibles de alterar la información presentada

D. Ramón Fiter Autet declara que, los datos e informaciones contenidas en el presente folleto, son veraces y, que no se omite ningún dato relevante, ni se induce a error.

I.2. ORGANISMOS SUPERVISORES:

I.2.1. Inscripción en los registros oficiales

Este folleto completo 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 R.D. 2590/1998 de 7 de diciembre.

La verificación positiva y el consiguiente registro del folleto por la Comisión Nacional del Mercado de Valores no implicará recomendación de suscripción de los valores a que se refiere el mismo, ni pronunciamiento en sentido alguno sobre la solvencia de la entidad emisora o la rentabilidad o calidad de los valores ofrecidos.

I.3. AUDITORIA DE CUENTAS ANUALES

Las cuentas anuales correspondientes a los ejercicios 1.996, 1.997 y 1.998 fueron auditadas por AUDIEC CHECKAUDIT con domicilio en Barcelona y Madrid é inscritos en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el nº S-0647.

Los informes completos de auditoria de los años 1.996, 1.997, y 1.998, se incluyen como anexos 1, 2, y 3.

En el informe de auditoría de 1.996, en su punto 9, el Auditor manifestaba “*Debido a las limitaciones al alcance de nuestra auditoría descritas en los párrafos 3, 4, 5, 6, 7 y*

8 anteriores, no podemos expresar una opinión sobre las cuentas anuales del ejercicio 1.996 adjuntas”

Se transcriben a continuación los párrafos citados:

3) Al 31 de Diciembre de 1.996 las provisiones correspondientes a correcciones de valor sobre las participaciones en Empresas del Grupo, en Empresas Asociadas y otras participaciones en Capital asciende a 264.256 miles de pesetas, siendo el saldo neto de estas participaciones al cierre del ejercicio de 120.649 miles de pesetas, que debe ser considerado como no auditado, debido a que las cuentas anuales de las Sociedades Participadas no fueron objeto de auditoría.

4) No hemos obtenido respuesta a las peticiones de información realizadas a los Asesores Legales con los que trabaja la Sociedad, por lo que desconocemos si existen pasivos contingentes adicionales no registrados al 31 de Diciembre de 1.996 derivados de los asuntos pendientes de resolver.

5) No hemos obtenido respuesta a nuestra petición de información a las Entidades de Crédito con las que ha operado la Sociedad en el ejercicio 1.996, por lo que no hemos podido confirmar las operaciones crediticias realizadas ni los depósitos constituidos por la Sociedad hasta el 31 de Diciembre de 1.996.

6) No se nos ha facilitado información y documentación suficiente sobre las operaciones realizadas con la Sociedad Centro de Asesoramiento e Inversiones S.A., que al 31 de Diciembre de 1.996 mantiene un saldo en cuenta de clientes por 1.077.200 miles de pesetas y un saldo en cuentas de acreedores por 179.372 miles de pesetas.

7) No disponemos de información suficiente relativa a la deuda con Administraciones Públicas que figura contabilizada al 31 de Diciembre de 1.996 por un importe de 1.765.157 miles de pesetas, ni sobre la situación actual sobre los aplazamientos de pago solicitados a la Hacienda Pública.

8) La Sociedad mantiene en existencias el conjunto de las parcelas integradas en la Urbanización Residencial Sotolargo valorada en 3.547.719 miles de pesetas, cuya adquisición se formalizó mediante un contrato privado. Desde mayo de 1.994 la Sociedad dispone de dos valoraciones de la citada Urbanización realizadas por sendos Arquitectos, que ascienden a 3.483.097 y 3.300.000 miles de pesetas respectivamente. Sin embargo y debido a las fluctuaciones ocurridas en el mercado inmobiliario en los últimos años, a la fecha actual no disponemos de ninguna valoración pericial actualizada, que justifique si dicha operación fue realizada por encima o por debajo de los precios de mercado.

En el informe de auditoría de 1.997, en su punto 7, el Auditor manifestaba “En nuestra opinión, excepto por los efectos de la limitación al alcance comentada en el párrafo 3 y excepto por los efectos del desenlace final de las incertidumbres descritas en los párrafos 4 y 5, las cuentas anuales del ejercicio 1.997 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 1.997 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”

Se transcriben a continuación los párrafos citados:

3) La sociedad mantiene registradas al 31 de diciembre de 1.997 unas deudas con la Agencia Tributaria que ascienden a 1.820.338 miles de pesetas, de las cuales, 473.503 miles de pesetas corresponden a intereses de demora. La Agencia Tributaria Estatal nos confirma un saldo en fecha 6 de mayo de 1.998 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 alcance (ya sea positivo o negativo) que la exacta cuantificación de la deuda tributaria de la sociedad tendría sobre su cuenta de pérdidas y ganancias.

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. 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 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.

Además el Auditor señala:

6) A la fecha de emisión del presente informe, las acciones de la Sociedad se encuentran suspendidas de cotización en la Bolsa de Valores, por resolución de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

En el informe de auditoría de 1.998, en su punto 7, el Auditor manifestaba “En nuestra opinión, excepto por los efectos de la limitación al alcance comentada en el párrafo 3 y excepto por los efectos del desenlace final de las incertidumbres descritas en los párrafos 4 y 5, las cuentas anuales del ejercicio 1.998 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 1.998 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”

Se transcriben a continuación los párrafos citados:

3) La Sociedad mantiene registradas al 31 de diciembre de 1.998 deudas con la Agencia Tributaria que ascienden a 11.840.498 miles de pesetas, de las cuales, 493.003 miles de pesetas corresponden a intereses de demora. La

Agencia Tributaria Estatal nos confirma un saldo en fecha 11 de mayo de 1.999 en que se omiten determinados intereses de demora y por el 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) 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. 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 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.

CAPITULO II

LA OFERTA PUBLICA Y LOS VALORES NEGOCIABLES OBJETO DE LA MISMA

II.1. ACUERDOS SOCIALES

II.1.1. Acuerdo de ampliación

La Junta General de Accionistas de 9 de diciembre de 1.998 tomó el acuerdo de ampliar el Capital Social en la cuantía de Trescientos noventa y cuatro millones cuatrocientas veintinueve mil trescientas sesenta pesetas (394.429.360) mediante la emisión de Un millón quinientas diecisiete mil treinta y seis acciones (1.517.036), a la par, 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 Trescientos noventa y cuatro millones cuatrocientas veintinueve mil trescientas treinta pesetas (394.429.330) de créditos vencidos y exigibles contra la sociedad, consecuente modificación del artículo 5º de los estatutos sociales, y renuncia de los señores accionistas a su derecho de suscripción preferente, cuyo texto se recoge en el Anexo 4, que forma parte integrante de éste folleto.

Los gastos de la emisión serán a cargo de la Sociedad

Asimismo se recoge en el mismo documento del Anexo 4, la delegación en el Consejo de Administración para la ejecución de los acuerdos tomados.

II.1.2. Oferta pública de venta

No existe supuesto de oferta pública de venta.

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

La Junta General de Accionistas de 9 de diciembre de 1.998 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 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 qué 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. VARIACIONES SOBRE EL REG. LEGAL TIPICO DE LOS VALORES EMITIDOS

No existen variaciones sobre el régimen legal típico 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 260 pesetas nominales cada una, de idénticas condiciones y características y gozarán de los mismos derechos y beneficios, que las actualmente en circulación.

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 394.429.360 pesetas, correspondiendo la totalidad del mismo a capital nominal.

II.5.4. Descripción de los valores

Se emiten 1.517.036 acciones, ordinarias, a la par, numeradas del 12.244.801 al 13.761.836 ambos inclusive, que representan un 11,0235% sobre el total del nuevo capital social, y tendrán idénticas condiciones y características y gozarán de los mismos derechos y beneficios que las actualmente en circulación.

Las acciones representativas del aumento de capital se emiten por su valor nominal, ó sea 260 pesetas cada una, mediante el traspaso de 394.429.330 pesetas de la cuenta de acreedores, a la de capital social por compensación de créditos vencidos y exigibles contra la Compañía, asumiendo ésta la diferencia de 30 ptas. que se produce.

La Junta General de Accionistas de la Sociedad de 9 de diciembre de 1.998, aprobó la propuesta del Consejo de Administración reflejada en su Informe de 12 de noviembre de 1.998, sobre la determinación del precio de las acciones de la ampliación que se establece en el mismo nominal de 260 pesetas por acción, que es el mismo que las actualmente en circulación.

La fijación del precio de 260 pesetas por acción, que se indica en el Informe del Consejo de Administración, que se adjunta como Anexo 5, está motivada por la situación actual de la Bolsa de Valores y de la cotización de nuestras acciones, que, por el momento, está por debajo del nominal de las mismas.

Este Informe del Consejo de Administración se adjunta como Anexo 5.

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 corresponden como Sociedad emisora.

II.6. COMISIONES POR REPRESENTACION EN ANOTACIONES EN CUENTA

Las comisiones por 1ª inscripción de anotaciones en cuenta serán soportadas por la Sociedad emisora. No obstante, los suscriptores soportarán las comisiones que en su caso, las entidades adheridas repercuta 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.

II.8. ADMISION A COTIZACION

La Sociedad tratará de lograr que, en el plazo de seis días, desde el cierre del periodo de suscripción, una vez verificado el presente folleto, 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 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 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 éstos rendimientos es de 5 años. La Sociedad es la beneficiaria de la prescripción.

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 ó de obligaciones convertibles en acciones, en los términos de la Ley de Sociedades Anónimas.

II.9.3. Asistencia y voto en las Juntas Generales

Los poseedores de un mínimo de 50 acciones gozan del derecho de asistencia y voto en las Juntas Generales, así como del derecho de impugnación de acuerdos sociales. Cada 50 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 ó 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 6 de Noviembre de 1.998. El detalle del número de acciones que le corresponde a cada acreedor es el siguiente:

Acreedor	Número de Acciones
Fidelca Telecom, S.L.	1.115.277
Jose Ramón Fiter Serra	137.352
F & F Audiotex, S.A.	264.407

II.10.2. Fecha de suscripción o adquisición

El periodo de suscripción se iniciará al día siguiente de la fecha de publicación en el BORME, del acuerdo de la Junta General de Accionistas.

II.10.3. Tramitación de la suscripción

Los acreedores-suscriptores tienen manifestado su conformidad a suscribir la totalidad de ésta ampliación, conforme lo establecido en el Informe emitido por los Administradores en 12-11-98 que se adjunta como Anexo 5. Los acreedores comunicaran a la Entidad Agente, las acciones que les corresponden a cada uno de ellos.

II.10.4. Fecha de desembolso

Al ser ésta ampliación de capital por compensación de créditos, no es aplicable.

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 de Accionistas de 9 de Diciembre de 1.998.

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

En la Junta General de Accionistas de 9 de diciembre de 1.998 se acordó:

"Asimismo, se acuerda la exclusión del derecho de suscripción preferente de los actuales accionistas en la presente ampliación de capital, manifestando qué, a éste efecto, se ha puesto a disposición de los señores accionistas la información a la qué se refiere el artículo 159 de la vigente Ley de Sociedades Anónimas.

Se acuerda qué el contravalor de las nuevas acciones emitidas sea la amortización ó compensación de créditos contra la Compañía, en cuantía de TRESCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MILLONES CUATROCIENTAS VEINTINUEVE MIL TRESCIENTAS TREINTA PESETAS (394.429.330), qué responden al siguiente cuadro de titulares con sus respectivas cuantías:

ACREEDOR	CREDITO
<i>Fidelca Telecom, S.L.</i>	<i>289.972.039</i>
<i>F & F Audiotex, S.A.</i>	<i>68.745.885</i>
<i>José R. Fiter Serra</i>	<i>35.711.406</i>
T O T A L	394.429.330

A éste efecto se manifiesta qué se ha puesto a disposición de los accionistas la documentación a la qué se refiere el artículo 156 de la vigente Ley de Sociedades Anónimas.

Contando que los créditos reseñados son ciertos, líquidos, vencidos y exigibles, se acuerda adjudicar las nuevas acciones del modo siguiente :

ACREEDOR	ACCIONES
<i>Fidelca Telecom, S.L.</i>	1.115.277
<i>F & F Audiotex, S.A.</i>	264.407
<i>José R. Fiter Serra</i>	137.352
T O T A L	1.517.036

La numeración de las acciones así adjudicadas es la siguiente:

Fidelca Telecom, S.L., números 12.244.801 a 13.360.077
F & F Audiotex, S.A., números 13.360.078 a 13.624.484
José R. Fiter Serra, números 13.624.485 a 13.761.836

Se incluye como Anexo nº 5, el Informe de los Administradores de 12 de Noviembre de 1.998 sobre, la valoración real de las acciones de la Sociedad y justificación detallada detallada de la operación, cuyo contenido literal es el siguiente:

“Informe que presenta el Consejo de Administración de “URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A.” a los señores accionistas de la compañía, en relación con la propuesta de AUMENTO DE CAPITAL de la sociedad, por compensación de créditos, que se someterá a aprobación en la Junta General Extraordinaria de Accionistas a celebrar los días 7 o 9 de diciembre de 1.998.

Señores accionistas:

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 144 de la vigente Ley de Sociedades Anónimas, el Consejo de Administración de la sociedad emite el presente informe con la finalidad de justificar la propuesta que se realiza a la Junta General de Accionistas de aprobar un aumento de capital por compensación de créditos.

En la anterior Junta General de Accionistas, celebrada el pasado mes de junio de 1.998, ya se les informó de la intención de este Consejo de Administración de ofrecer a los acreedores de la Compañía la posibilidad de capitalizar sus créditos. Esta medida supone un evidente beneficio para nuestra Compañía. Piénsese que, con este aumento de capital, se transforma una suma de pasivo exigible de la sociedad en pasivo no exigible o recursos propios. Por decirlo de otro modo, en pago de sus créditos, se entregan a los acreedores nuevas acciones de la sociedad, por lo que dejan de ser acreedores para convertirse en accionistas y realizar el camino junto con todos nosotros.

El Consejo de Administración ha sostenido conversaciones y negociaciones con la totalidad de los acreedores comerciales más relevantes de la Compañía. En ellas se les ha realizado el ofrecimiento de la conversión de sus créditos en acciones de la sociedad, a la par. La tarea no ha sido fácil. Había que partir de la situación actual de la Bolsa de Valores y de la cotización de nuestras acciones que, por el momento, está por debajo del nominal de las mismas. Asimismo, hay que partir de que los fondos propios de la compañía (Capital + Reservas — Pérdidas) al cierre del ejercicio de 1.997, ya auditado, eran de 1.646.048.000 ptas., lo que sitúa el valor contable de la acción en 134,43 ptas.

Por ello, nos hemos centrado en explicar a los acreedores cuál entendemos que va a ser el futuro de nuestra Compañía, por las posibles plusvalías subyacentes, así como por las perspectivas de beneficios futuros en las promociones inmobiliarias cuya gestión se está iniciando.

El Consejo de Administración, en su sesión del 12 de noviembre pasado, analizó los resultados obtenidos en estas conversaciones. La conclusión fue que, dado el volumen de acreedores y créditos comerciales que habían aceptado sumarse a este aumento de capital, era conveniente ejecutar la operación cuanto antes. De este modo se mejoraría sustancialmente el balance de la sociedad de cara al cierre del ejercicio y también la situación financiera. Los acreedores comerciales a 31 de diciembre de 1.997, último balance auditado, ascendían a 587.463.000 ptas., de los cuales el 67,14% ha admitido la conversión de sus créditos en acciones. Por otro lado, otro 19,80% (116.320.000 ptas.) ha aceptado el fraccionamiento del pago de su crédito en cinco años, sin intereses. Así, pues, se ha reconvertido un total del 86,94% de las deudas comerciales de la Compañía.

Además, esta ampliación de capital no supone perjuicio para los actuales accionistas. En realidad, la ampliación implica una mejora en la situación financiera de la sociedad, que se traducirá en un incremento del valor contable de las acciones de la Compañía. Así, y según los datos a 31 de diciembre de 1.997, el valor contable pasaría de las actuales 134'43 ptas. a 148,27 ptas. una vez completada la operación de aumento de capital.

Por ello, se adoptó en la citada sesión el acuerdo que a continuación se transcribe:

SEGUNDO: El Consejo de Administración acuerda por unanimidad ampliar el capital de la sociedad en la cuantía de TRESCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MILLONES CUATROCIENTAS VEINTINUEVE MIL TRESCIENTAS SESENTA PESETAS (394.429.360), mediante la emisión de un millón quinientos diecisiete mil treinta y seis acciones (1.517.036), a la par, 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 TRESCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MILLONES CUATROCIENTAS VEINTINUEVE MIL TRESCIENTAS TREINTA PESETAS (394.429.330) de créditos vencidos y exigibles contra la sociedad de los que son titulares las entidades y personas que a continuación se reseñan, y que ya han prestado su conformidad al procedimiento:

<i>ACREEDOR</i>	<i>CRÉDITO</i>	<i>ACCIONES</i>
<i>Fidelca Telecom, S.L.</i>	<i>289. 972.039</i>	<i>1.115.277</i>
<i>F & F Audiotex, S.A.</i>	<i>68. 745.885</i>	<i>264.407</i>
<i>José R. Fiter Serra</i>	<i>35.711.406</i>	<i>137.352</i>
<i>TOTAL</i>	<i>394.429.330</i>	<i>1.517.036</i>

Asimismo, se acuerda por unanimidad someter a la próxima Junta General de Accionistas la aprobación de ese aumento de capital, con la correspondiente exclusión de los derechos de suscripción preferente de los actuales accionistas, y previa la obtención de todos los informes procedentes de conformidad con lo

dispuesto por la Ley de Sociedades Anónimas para estos casos y demás menciones e informaciones necesarias.

Así, pues, el aumento de capital que se somete a la aprobación de la Junta tiene las siguientes características:

- Cuantía: 394.429.360 ptas.
- Emisión de 1.517.036 nuevas acciones, del número 12.244.801 al 13.761.836, ambos inclusive.
- A la par.
- Las acciones emitidas gozarán de los mismos derechos y beneficios que las actualmente en circulación.
- Contravalor: amortización de 394.429.330 ptas. de créditos vencidos y exigibles contra la sociedad. Los titulares de dichos créditos son los que se relacionan en el acuerdo del Consejo de Administración anteriormente transcrito. La diferencia que se produce de 30 ptas. la asumirá la sociedad, así como los gastos de emisión y adjudicación.
- Se solicita de los actuales accionistas la renuncia a su derecho de suscripción preferente, pues de otro modo no sería posible la ejecución de este aumento de capital.
- Se acompaña a este informe del Consejo, el elaborado por los Auditores de la sociedad en el que se certifica la existencia de los créditos a compensar, su cuantía, su vencimiento, exigibilidad y liquidez.

A los efectos del cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 159 de la vigente Ley de Sociedades Anónimas, entendemos que la solicitud de renuncia y exclusión del derecho de suscripción preferente en este aumento de capital se justifica por los siguientes motivos:

1. Al tratarse de un aumento por compensación de créditos, las identidades de las personas que han de ser titulares de las nuevas acciones emitidas viene determinadas de antemano por la condición de acreedores de la Compañía. De ahí que no sea posible atribuir en este caso a los actuales accionistas su normal derecho de suscripción preferente, so pena de no poder cumplir con los acuerdos alcanzados con los acreedores al no poder ejecutarse esta ampliación.
2. Las nuevas acciones se emiten a la par, cuando, en estos momentos, la cotización oficial de nuestros títulos es inferior a su valor nominal. De ahí que los acreedores que han admitido esta propuesta asumen un eventual perjuicio en función de la diferencia existente actualmente entre el nominal y la cotización de nuestras acciones. No hay, pues, un beneficio ilícito para los acreedores concurrentes al aumento ni se discrimina a los accionistas actuales de nuestra Compañía.

3. La emisión a la par de las nuevas acciones se justifica en sí misma, dado que el valor real y el de cotización actual son inferiores al nominal. Sin embargo, no es posible emitir por debajo del valor nominal.

Una vez expuestos todos los razonamientos y argumentaciones que entendemos justifican esta operación de aumento de capital, pasamos a exponer la propuesta de acuerdo que se somete a su aprobación:

“Se acuerda aumentar el capital de la sociedad en la cuantía de TRESCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MILLONES CUATROCIENTAS VEINTINUEVE MIL TRESCIENTAS SESENTA PESETAS (394.429.360), mediante la emisión de UN MILLÓN QUINIENTAS DIECISIETE MIL TREINTA Y SEIS ACCIONES (1.517.036) nuevas, a la par, numeradas del 12.244.801 al 13.761.836, ambos inclusive. Las nuevas acciones gozarán de los mismos derechos y beneficios que las actualmente en circulación.

Asimismo, se acuerda la exclusión del derecho de suscripción preferente de los actuales accionistas en la presente ampliación de capital, manifestando que, a este efecto, se ha puesto a disposición de los señores accionistas la información a la que se refiere el artículo 159 de la vigente Ley de Sociedades Anónimas.

Se acuerda que el contravalor de las nuevas acciones emitidas sea la amortización o compensación de créditos contra la Compañía, en cuantía de TRESCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MILLONES CUATROCIENTAS VEINTINUEVE MIL TRESCIENTAS TREINTA PESETAS (394.429.330), que responden al siguiente cuadro de titulares con sus respectivas cuantías:

<i>ACREEDOR</i>	<i>CRÉDITO</i>
<i>Fidelca Telecom, S.L.</i>	<i>289.972.039</i>
<i>F & F Audiotex, S.A.</i>	<i>68.745.885</i>
<i>José R. Fiter Serra</i>	<i>35.711.406</i>
<i>TOTAL</i>	<i>394.429.330</i>

A este efecto se manifiesta que se ha puesto a disposición de los accionistas la documentación a la que se refiere el artículo 156 de la vigente Ley de Sociedades Anónimas.

Constando que los créditos reseñados son ciertos, líquidos, vencidos y exigibles, se acuerda adjudicar las nuevas acciones del modo siguiente:

ACREEDOR	ACCIONES
<i>Fidelca Telecom, S.L.</i>	1.115.277
<i>F&F Audiotex, S.A..</i>	264.407
<i>José R. Fiter Serra</i>	137.352
TOTAL	1.517.036

La numeración de las acciones así adjudicadas es la siguiente:

- FIDELCA TELECOM, S.L., números 12.244.801 a 13.360.077.
- F & F AUDIOTEX, S.A., números 13.360.078 a 13.624.484.
- JOSÉ RAMÓN FITER SERRA, números 13.624.485 a 13.761.836.

A los efectos oportunos, se hace constar que los datos identificativos propios de cada uno de los adjudicatarios de las acciones emitidas son los siguientes:

- FIDELCA TELECOM, S.L., con C.I.F. nº B 81408676, domiciliada en Madrid, calle Princesa, nº 61, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 10800, folio 165, hoja M 170678.
- F & F AUDIOTEX, S.A., con C.I.F. nº A 58418583, domiciliada en Madrid, Avda. Nuestra Señora de Begoña no 5, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 11505, folio 168, hoja M 180657.
- D. JOSÉ RAMÓN FITER SERRA, con domicilio en Madrid, calle Amorebieta, nº 25, y provisto de C.I.F. nº 50723673 W.

Asimismo, se acuerda, consecuentemente, modificar el artículo 5 de los Estatutos Sociales, que, de ahora en adelante, quedará redactado del siguiente tenor:

“El capital social es de TRES MIL QUINIENTOS SETENTA Y OCHO MILLONES SETENTA Y SIETE MIL TRESCIENTAS SESENTA PESETAS, representado por trece millones setecientas sesenta y una mil ochocientas treinta y seis acciones al portador, de Doscientas sesenta pesetas nominales cada una, numeradas correlativamente del 1 al 13.761.836, ambos inclusive.

Las acciones están representadas por medio de anotaciones en Cuenta.

Las acciones de la Compañía son libremente transmisibles siempre de conformidad con la legislación vigente, y con arreglo a lo dispuesto en el Real Decreto 116/1992 de 14 de febrero y demás disposiciones aplicables.”

A estos efectos se hace constar que se han puesto a disposición de los señores accionistas los documentos que se reseñan en el artículo 144 de la vigente Ley de Sociedades Anónimas.

Se acuerda, asimismo, solicitar la admisión a cotización oficial de las nuevas acciones ahora emitidas, en iguales condiciones que las ya existentes, para lo que se faculta al Consejo de Administración y a su Presidente para la realización de cuantas gestiones sean necesarias en dicho sentido, firmando cuantos documentos públicos o privados sean convenientes hasta la consecución de la admisión a cotización.”

Sin perjuicio de cuantas aclaraciones adicionales puedan solicitar los señores Accionistas, el Consejo de Administración confía haberles facilitado, mediante el presente, información y datos suficientes para que puedan valorar la propuesta de “Ampliación de capital por compensación de crédito y consecuente modificación del artículo 50 de los Estatutos Sociales. Renuncia de los señores accionistas a su derecho de suscripción preferente”, que se somete a su aprobación y para que, así, puedan libremente ejercitar su derecho de voto en la próxima Junta General de Accionistas.

Madrid, 12 de noviembre de 1.998.”

II.11.4.2. Informes del Auditor de la Sociedad sobre los créditos y valoración de las acciones

“INFORME ESPECIAL SOBRE AUMENTO DE CAPITAL POR COMPENSACION DE CREDITOS, SUPUESTO PREVISTO EN EL ARTICULO 156 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SOCIEDADES ANONIMAS.

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

A los fines previstos en el artículo 156 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, emitimos el presente Informe Especial sobre la compensación de créditos destinada a la propuesta de aumento de capital de 394.429.360 pesetas al 13 de noviembre de 1.998, que el Consejo de Administración presenta para su aprobación en el documento contable adjunto. Hemos verificado, de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, la información preparada 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 ofrece información adecuada respecto a los créditos a compensar para aumentar el capital de la sociedad Urbanizaciones y Transportes, S.A., al 13 de noviembre de 1.998, los cuales, al menos en un 25 por 100 son líquidos, vencidos y exigibles, y qué 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 qué no debe ser utilizado para ninguna otra finalidad.

Barcelona 13 de noviembre de 1.998 - AUDIEC CHECKAUDIT, S.A.

DOCUMENTO CONTABLE

Se propondrá a la Junta General de Accionistas de la Entidad Urbanizaciones y Transportes, S.A. la ampliación de capital mediante la compensación de los créditos ostentados por Fidelca Telecom, S.L., F & F Audiotex, S.A. y D. José Ramón Fiter Serra, conforme a lo previsto en el artículo 156 de la Ley de Sociedades Anónimas.

La adjudicación de acciones por compensación de créditos es la siguiente:

A Fidelca Telecom, S.L. , 289.972.020 pesetas por un crédito concedido en fecha 29 de octubre de 1993 por Centro de Asesoramiento e Inversiones, S.A. y cedido a Fidelca Telecom, S.L. el 4 de noviembre de 1998; la amortización del crédito debía producirse el 1 de julio de 1998

A F & F Audiotex, S.A., 68.745.820 pesetas por un crédito concedido a Urbanizaciones y Transportes, S.A. de 19.418.268 pesetas. Por un crédito concedido en noviembre de 1.995 por Fitinvest, S.A. y cedido a F & F Audiotex, S.A. el 4 de noviembre de 1.998 de 29.327.617 pesetas; y por un crédito concedido en diciembre de 1.994 por Promociones Residenciales Iberia, S.A. y cedido a F & F Audiotex, S.A. el 4 de noviembre de 1.998 de 20.000.000 pesetas; la amortización de éstos debía producirse antes del 6 de noviembre de 1.998.

A D. José Ramón Fiter Serra, 35.711.520 pesetas por un crédito concedido a Urbanizaciones y Transportes, S.A.; la amortización de éste debía producirse antes del 6 de noviembre de 1.998.

En consecuencia a lo expuesto, dichos créditos tienen la consideración de líquidos, vencidos y exigibles.”

El origen de dichos créditos, corresponden todos 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 y cuyos orígenes vienen determinados por los siguientes puntos:

Fidelca Telecom, S.L.(controlada por D. José Ramón Fiter Serra), adquirió con fecha 4/11/98, el crédito vencido y exigible a fecha 1/07/98, por importe de 289.972.039,-

Ptas. que Centro de Asesoramiento e Inversiones, S.A.(controlada por D. Ramón Fiter Autet) había ido concediendo a Urbanizaciones y Transportes, S.A., durante el periodo 1.993 a 1997, el origen del citado crédito estaba basado en entregas de efectivo a Urbanizaciones y Transportes, S.A.

F & F Audiotex, S.A. (controlada por D. José Ramón Fiter Serra), tenía concedido a Urbanizaciones y Transportes, S.A., un crédito por importe de 19.418.268,- Ptas., el origen del citado crédito estaba basado en entregas de efectivo a Urbanizaciones y Transportes, S.A.

F & F Audiotex, S.A. (controlada por D. José Ramón Fiter Serra), adquirió con fecha 4/11/98, el crédito vencido y exigible al mes de Noviembre de 1.995, por importe de 29.327.617,- Ptas. que Fitinvest, S.A. (controlada por D. Ramón Fiter Autet), había ido concediendo a Urbanizaciones y Transportes, S.A.. durante el ejercicio 1.995, el origen del citado crédito estaba basado en entregas de efectivo a Urbanizaciones y Transportes, S.A.

F & F Audiotex, S.A. (controlada por D. José Ramón Fiter Serra), adquirió con fecha 4/11/98, el crédito vencido y exigible al mes de Diciembre de 1.994, por importe de 20.000.000,- Ptas. que Promociones Residenciales Iberia, S.A. (controlada por D. Ramón Fiter Autet), había concedido a Urbanizaciones y Transportes, S.A. , el origen del citado crédito estaba basado en entregas de efectivo a Urbanizaciones y Transportes, S.A.

D. José Ramón Fiter Serra, tenía concedido a Urbanizaciones y Transportes, S.A., un crédito por importe de 35.711.406,- Ptas., el origen del citado crédito estaba basado en entregas de efectivo a Urbanizaciones y Transportes, S.A.

Asimismo, a continuación se detalla el informe de los Auditores de Cuentas, sobre la exclusión del derecho de suscripción preferente.

“INFORME ESPECIAL SOBRE EXCLUSION DEL DERECHO DE SUSCRIPCION PREFERENTE EN EL SUPUESTO DEL ARTICULO 159 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SOCIEDADES ANONIMAS.

A la Junta General de Accionistas de Urbanizaciones y Transportes, S.A.

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 394.429.360 de pesetas, mediante la emisión de 1.517.036 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 General Extraordinaria de Accionistas.

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 de 260 pesetas para cada una de las acciones de la Sociedad. El tipo de emisión indicado, se corresponde con el valor nominal de las acciones que constituyen el capital social actual.

Nuestro trabajo se ha basado en las cuentas de la Sociedad del periodo cerrado el 31 de diciembre de 1997 auditadas por nosotros en el que expresamos una opinión con las siguientes salvedades

- La Sociedad mantiene registradas al 31 de diciembre de 1997 unas deudas con la Agencia Tributaria que ascienden a 1.820.338 miles de pesetas, de las cuales 473.503 miles de pesetas corresponden a intereses de demora. La Agencia Tributaria Estatal nos confirma un saldo en fecha 6 de mayo de 1998 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 alcance (ya sea positivo o negativo) que la exacta cuantificación de la deuda tributaria de la sociedad tendría sobre su cuenta de pérdidas y ganancias.

- 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. A la fecha de la 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.

- 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 a aplicación del citado principio por parte de la sociedad, está condicionada al desarrollo de los proyectos y aspectos indicados en los párrafos anteriores.

Y ha incluido los siguientes aspectos :

a) 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 del cierre de las citadas cuentas auditadas y de la fecha del Informe de auditoria.

b) 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 su cálculo.

c) Obtención de un escrito de la Dirección de la Sociedad en el que se nos comunicó que han puesto en nuestro conocimiento todas las hipótesis, datos o informaciones relevantes a efectos de la operación a realizar.

Teniendo en cuenta todo lo indicado anteriormente, en nuestro juicio profesional, excepto por las salvedades mencionadas en los párrafos anteriores, los factores utilizados por el Consejo de Administración de Urbanizaciones y Transportes, S.A., en la determinación del tipo de emisión de 260 pesetas para las nuevas acciones están adecuadamente expuestos

en su informe adjunto, y se basan en el método de valoración descrito anteriormente, qué consideramos adecuado en las circunstancias y justifican el tipo de emisión propuesto a la aprobación de la Junta General Extraordinaria de Accionistas.

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 qué no debe ser utilizado para ninguna otra finalidad.

Barcelona, 13 de noviembre de 1.998- AUDIEC CHECKAUDIT, S.A.”

Se incluyen éstos Informes como Anexos 6, y 7.

II.12. COLOCACION Y ADJUDICACION DE LOS VALORES

La Sociedad AB ASESORES BURSATILES BOLSA S.V.B., S.A. con C.I.F. A79194437 , actuará como Entidad Agente, emitiendo los documentos acreditativos de las Acciones, y 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.

II.13. TERMINACION DEL PROCESO

II.13.1. Falta de suscripción global

No se prevé en el acuerdo de Junta General, dado qué los acreedores-suscriptores ya tienen manifestada la conformidad por escrito a esta Sociedad, con fecha 6 de Noviembre de 1.998, de suscribir la totalidad de ésta ampliación, conforme a lo establecido en el Informe emitido por los Administradores en 12-11-98 qué se adjunta como Anexo 5.

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

Se formalizará ante Notario y en el plazo de diez días después de la aprobación de la ampliación por la Junta General de Accionistas, 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 qué 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.

Los gastos correspondientes a Notaría, Registro Mercantil e Impuestos, se han calculado en total en unos 4.350.000 de pesetas, qué representa un 1,1% sobre el capital ampliado.

Los gastos a pagar a la CNMV se estiman en 250.000 pesetas, que representa un 0,06 % sobre el capital ampliado.

Los gastos a pagar a la Sociedad Rectora de las Bolsas se estiman en 595.000 pesetas, que representa un 0,15 % sobre el capital ampliado.

Los gastos a pagar a SCLV se estiman en 50.000 pesetas, que representa un 0,01 % sobre el capital ampliado

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.) y la Ley 43/1995, de 27 de Diciembre, del Impuesto sobre Sociedades (I.S.), 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 del 25 por 100 que deberá ser practicada por la entidad pagadora que actúe por cuenta de ella, quien efectuará su ingreso en el Tesoro Público.

La Transmisión de las acciones ofrecidas o cualquier otro supuesto de alteración patrimonial tendrán la consideración, tanto para los inversores personas físicas como jurídicas, de incremento o disminución de patrimonio, que se integrará en los términos y condiciones establecidos legalmente en la base imponible de su impuesto personal respectivo.

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.

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.

El tipo de tributación de los rendimientos será el 25% de su importe bruto, que será objeto de retención, salvo en los casos excepcionados legalmente, por la entidad pagadora. Por su parte las plusvalías se gravarán 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 o en virtud de normas que regulen las rentas obtenidas mediante países calificados como paraísos fiscales.

II.16. FINALIDAD DE LA OPERACIÓN

II.16.1. Destino del importe de la emisión

La finalidad de ésta emisión de “ampliación de capital por compensación de créditos”, tiene como objeto paliar la falta de recursos propios a la fecha de la misma, inferiores al 50% por la cual, la Sociedad estaría incurso en causa de disolución. Una vez realizada la mencionada ampliación, se subsanará dicho déficit, situándose por encima este porcentaje, y por la consecución de un reforzamiento de la situación financiera de la Compañía, tal como recoge el Informe de los Administradores de 12 de noviembre de 1.998, y qué se acompaña como Anexo nº 5

II.16.2. Finalidad de la oferta pública de venta

No existe 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 12.244.800 acciones de 260 pesetas nominales cada una, representando un nominal total de 3.183.648.000 pesetas.

II.17.2. Información de la negociación de las acciones

Los datos de negociación más significativos desde el 1 de enero de 1996 hasta el último ejercicio cerrado y de los meses transcurridos del presente ejercicio se hallan recogidos en el Anexo 8.

La cotización de las acciones de la Sociedad fue suspendida el 23-7-1.997, motivada por el Informe de Auditoría de 1.996, en el cual se denegaba opinión. Reanudó su cotización el 1-7-1.998 en la modalidad de FIXING.

II.17.3. Resultados y dividendos por acción

Los resultados de Urbanizaciones y Transportes, S.A. fueron en 1.996 de 40.675.000 pesetas de Beneficios, en 1.997 de 1.857.544.000 pesetas de Pérdidas y en 1.998 de 134.326.000. A 31 de diciembre de 1.998 los Fondos Propios estaban situados en 1.511.723.000 de pesetas.

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

	<i>(miles de pesetas)</i>		
	1.996	1.997	1.998
Beneficio del ejercicio	40.675	-1.857.544	-134.326
Capital fin ejercicio	3.183.648	3.183.648	3.183.648
Número acciones fin ejercicio	12.244.800	12.244.800	12.244.800
Beneficio por acción (pesetas)	3,32	0	0
Dividendo por acción	0	0	0

Siendo los beneficios negativos, los ratios como el PER y el pay-out no suministran información válida.

La Junta General de Accionistas de 29 de junio de 1.996, tomó el acuerdo de reducir el Capital Social de 6.122.400.000 a 3.183.648.000 pesetas, mediante la reducción del valor nominal de las acciones que de 500 pesetas pasa a ser de 260 pesetas de nominal cada una.

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

No se ha realizado ninguna ampliación en los tres años últimos.

II.17.5. Acciones no admitidas a cotización

No existen acciones no admitidas a cotización en Bolsa, a 31 de diciembre de 1998.

II.17.6. Ofertas públicas de adquisición

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

II.18.

II.18.1. Diseño de la operación

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

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.

Para la plena eficacia y máxima agilización de las actividades que constituyen el objeto social de la Compañía, ésta podrá:

- a) Asociarse, participar, intervenir y colaborar con otras personas jurídicas, públicas y privadas, civiles o mercantiles
- b) Constituir, fundar, participar y adquirir toda clase de Sociedades civiles y mercantiles, acciones, participaciones y obligaciones sociales, mediante las suscripciones y desembolsos correspondientes.
- c) Regir, administrar y representar toda clase de personas jurídicas en las que, por cualquier motivo, participe o intervenga la Sociedad.

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 20 de octubre de 1.944. 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 de fecha 30 de julio de 1.990, ante el Notario de Barcelona, D. Rafael Herrero de las Heras, con número de protocolo 3.773.

Los Estatutos Sociales se reproducen en el Anexo 13, y 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 desembolsado a la fecha de redacción del presente folleto es de 3.183.648.000 pesetas

III.3.2. Indicación de los importes a liberar

No es de aplicación.

III.3.3. Clases y series de acciones

Los 12.244.800 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

No se han realizado ampliaciones de capital en los últimos tres años.

La Junta General de Accionistas de 29 de junio de 1.996, tomó el acuerdo de reducir el Capital Social de 6.122.400.000 a 3.183.648.000 pesetas, mediante la reducción del valor nominal de las acciones que de 500 pesetas pasa a ser de 260 pesetas de nominal cada una.

III.3.5. Existencias de empréstitos

No existe empréstitos de obligaciones convertibles, canjeables o con "warrants"

III.3.6. Títulos que expresen ventajas de 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 29 de junio de 1.996, por unanimidad, entre otros, tomó el siguiente acuerdo :

SEXTO: AUTORIZAR al Consejo de Administración, delegando en él, para acordar en una o varias veces el aumento de capital social de la Compañía, mediante aportaciones dinerarias y en un plazo máximo de cinco años, hasta una cifra que 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 de la presente autorización, quedando facultado el Consejo para dar nueva redacción a los artículos de los Estatutos relativos al capital y al número 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 directa, ni por persona interpuesta, ni a través de sus filiales, posee acciones propias.

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

Beneficios en 1.996	40.675.000 pesetas
Pérdidas en 1.997	1.857.544.000 pesetas
Pérdidas en 1.998	134.326.000 pesetas

No ha habido dividendos en estos ejercicios.

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%)

Todas éstas sociedades están inactivas.

En cuanto a las primeras 8 sociedades, el Consejo de Administración de URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A. de fecha 12 de noviembre de 1.998, por unanimidad, entre otros tomo el siguiente acuerdo:

QUINTO: Por unanimidad el Consejo de Administración aprueba la absorción de todas las sociedades filiales cuyo capital es propiedad íntegra de URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A. . Dichas sociedades filiales son las siguientes: SAZASO, S.A., SERNE, S.A., PROMOTORA RALOP DOS, S.A., PROMOCION RALOP TRES, S.A., INMUEBLES RALOP CUATRO, S.A., ARRENDAMIENTOS Y VENTAS RALOP CINCO, S.A., METROPOLITANA DE APARCAMIENTOS, S.A., y NAUTEL, S.A.. Así pues, se iniciarán todos los trámites necesarios según la legislación y reglamentación vigente, convocando a la Junta General de Accionistas para someterlo a su aprobación en el momento en qué legalmente sea posible.

En cuánto a la 9, TAKIO, S.A., se tiene el proyecto de solicitar la convocatoria de Junta General de Accionistas, para solicitar su Liquidación y Disolución.

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:

10. - GARAJES Y TRANSPORTES, S.A. (46%)
11. - COMPAÑÍA DE AGUAS DE FONTECILLA, S.A. (40%)
12. - CLUB POLIDEPORTIVO SOTOLARGO, S.A. (30%)

Todas éstas sociedades están inactivas

III.7. DATOS SOBRE SOCIEDADES PARTICIPADAS

Los datos más significativos a 31 de diciembre de 1.998, son los que se reflejan en la siguiente relación.

EMPRESAS DEL GRUPO

Nombre, Dirección y Actividad	Fracción de capital que se posee directamente	Capital	Reservas	Resultados del ejercicio	(En Miles de Pesetas)	
					Valor según libros de la participación	
					Coste	Provisión
SAZASO, S.A. Barcelona Inactiva	100%	10.000	-985	0	10.000	-987
SERNE, S.A. Barcelona Inactiva	100%	10.000	-56	(285)	10.000	-1.626
PROMOTORA RALOP DOS, S.A. Barcelona Inactiva	100%	10.000	-6.171	(16)	10.000	-6.171
PROMOTORA RALOP TRES, S.A. Barcelona Inactiva	100%	10.000	-8.081	0	10.000	-7.981
INMUEBLES RALOP CUATRO, S.A. Barcelona Inactiva	100%	27.000	-13.964	0	27.000	-13.963
ARRENDAMIENTOS Y VENTAS RALOP CINCO, S.A. Barcelona Inactiva	100%	26.000	-12.366	0	26.000	-12.386
METROPOLITANA DE APARCAMIENTOS, S.A. Barcelona Inactiva	100%	10.000	-10.666	0	10.000	-10.000
TAKIO, S.A. Barcelona Inactiva	95%	136.800	-220.847	0	129.930	-129.930
NAUTEL, S.A. Madrid Inactiva	100%	10.000	0	0	9.800	-9.800
				(301)	242.730	-192.854

Los datos relativos a la situación patrimonial de las sociedades del Grupo se han obtenido de las cuentas anuales, no auditadas, al 31 de diciembre de 1998.

EMPRESAS ASOCIADAS

Nombre, Dirección y Actividad	Fracción de capital que se posee directamente	Capital	Reservas	Resultados del ejercicio	(En Miles de Pesetas)	
					Valor según libros de la participación	
					Coste	Provisión
GARAJES Y TRANSPORTES, S.A. Barcelona Inmobiliaria	46%	10.000			15.000	-15.000
COMPAÑÍA DE AGUAS DE FONTECILLA, S.A. Marchamalo (Guadalajara) Abastecimiento de agua potable	40%	5.000			2.000	-2.000
CLUB DEPORTIVO SOTOLARGO, S.A. Valdeaveruelo (Guadalajara) Gestión de club social	30%	10.000			2.975	-2.975
					19.975	-19.975

El 100% del coste está provisionado. 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 anuales, no auditadas, al 31 de diciembre de 1998.

CAPITULO IV

ACTIVIDADES DEL EMISOR

IV.1. ANTECEDENTES

- Constitución y objeto social

URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A. se constituyó el 20 de octubre de 1.944. Figura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 8.587, Hoja M-138308, Folio 1, Libro 0, Sección 8ª.

Para la plena eficacia y máxima agilización de las actividades que constituyen el objeto social de la Compañía, ésta podrá :

- a) Asociarse, participar, intervenir y colaborar con otras personas jurídicas, públicas y privadas, civiles o mercantiles.
- b) Constituir, fundar, participar y adquirir toda clase de Sociedades civiles y mercantiles, acciones, participaciones y obligaciones sociales, mediante las suscripciones y desembolsos correspondientes.
- c) Regir, administrar y representar toda clase de personas jurídicas en las que, por cualquier motivo, participe o intervenga la Sociedad.

- Antecedentes históricos

URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A., fue constituida el 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 a 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 se traslada su domicilio social a Madrid, calle de la Princesa nº 61, donde está ubicada en la actualidad.

El objeto social fundacional fue “ *El objeto de la Sociedad es la adquisición de terrenos y bienes inmuebles en general, su parcelación y venta, toda clase de negocios de transportes, abastecimientos y construcciones, asimismo todas las demás operaciones lícitas de comercio o industria que acuerde el Consejo de Administración. En su consecuencia la Sociedad podrá efectuar toda clase de operaciones industriales, mercantiles y financieras sin limitación alguna*”

En 1.947 la Compañía comenzó a cotizar en la Bolsa de Barcelona

La actividad de la Compañía durante sus primeros 25 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 1.985 el grupo inicial que desde su fundación controlaba la Compañía, fue reduciendo gradualmente su participación en la misma.

Entre 1.972 y 1.988 la Compañía se dedicó exclusivamente a promociones inmobiliarias, acometiendo un total de 34 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 parkings, 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 50 años de un parking de 400 plazas en Badalona(Barcelona).
- Se adjudica la concesión administrativa para la construcción y explotación por 40 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 50 años.
- Adquiere por 700 millones de pesetas, 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 por 787 millones de pesetas, 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 por 62 millones de pesetas. el 77,5% de la sociedad TAKIO, S.A. dedicada a la fabricación y comercialización de equipos electromédicos. En 1.988 se aportaron otros 80 millones de pesetas como ampliación de capital. En el ejercicio 1.989 se llevaban aportados a TAKIO, 268 millones de pesetas.
- El año 1.989 la Bolsa de Madrid admitió a cotización los títulos de la Compañía.
- Adquiere por 122 millones de pesetas una participación del 20 % de APLICACIONES INDUSTRIALES DEL CORCHO, S.A. (APLICORK) creada con el propósito de construir una fabrica 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 55 años. A diciembre de 1.990 la inversión en la A.D.E. es de 545,9 millones de pesetas
- Se adjudicó las concesiones administrativas para la construcción y explotación por 50 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, por el precio de 180 millones de pesetas, e inició la construcción de otro aparcamiento en Coslada (Madrid) de 101 plazas.
- Se adjudicó las concesiones administrativas para la construcción y explotación por 50 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 el desembolso de 145 millones de pesetas por 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 ú ocupantes, para propiciar una remodelación urbanística del casco antiguo de la ciudad, urbanizando y edificando posteriormente los nuevos solares resultantes. Los accionistas fundadores de INPAUSA tenían qué cubrir las sucesivas ampliaciones de capital qué serían necesarias para afrontar las diferentes compras de fincas qué se planteasen.

- El 1 de octubre de 1.990 la Compañía realizó una emisión de Obligaciones convertibles en acciones por importe de 1.500.000.000 de pesetas con vencimiento al 1 de octubre de 1.993.

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.

Ningún obligacionista se acogió a ninguna de estas opciones de conversión.

- El 26 de noviembre de 1.990 las acciones de la Compañía pasan a cotizar en el Mercado Continuo con el anagrama UBS.
- A Diciembre de 1.991 la Compañía se encuentra prácticamente sin producto acabado para la venta, sin tesorería, y comprometida en las siguientes INVERSIONES :
- SECTOR INMOBILIARIO

LOCALIZACIÓN	ESTADO	M ² EDIFICABLES
<i>Barcelona</i>		
S. Gervasio de Cassoles, 88-90	En obras	13.490
Milá y Fontanals, 74-78	En obras	12.450
Pere IV, 315-339	En proyecto de obra	23.500
Montaña, 11	En proyecto de obra	1.449
Plaza Comercial, 5	En proyecto rehabilitación	2.123
Provenza,249-251	En desalojo inquilinos y proyecto de rehabilitación	4.380
<i>Madrid</i>		
Los Robles, Torreldones	En obras	7.000
<i>Mallorca</i>		
Paguera	En obras – paradas	5.161
San Agustín	En obras – paradas	7.930
TOTAL SUPERFICIE EDIFICABLE		79.961

- PARTICIPACIONES EN EMPRESAS INMOBILIARIAS

10 % del capital de NOVA ICARIA, S.A.(NISA) encargada de la construcción y comercialización de las viviendas que han de servir de alojamiento a los atletas que participen en los Juegos Olímpicos de Barcelona de 1.992.

45 % del capital de INMOBILIARIA PAU, S.A. (INPAUSA) creada con REGESA sociedad patrocinada por el Ayuntamiento de Barcelona, para acometer operaciones inmobiliarias en el casco antiguo de la ciudad que fundamentalmente permitan la remodelación urbanística del mismo.

En el transcurso del año 1.991, INPAUSA se ha comprometido en la compra de la manzana delimitada por las calles Sant Pau, Hort de la Bomba, Reina Amalía y Carretes ubicada en el distrito de Ciutat Vella de Barcelona. Dicha actuación comportará un proyecto de 20.400 m2. de obra.

Para la compra, desalojo de los inquilinos, y ejecución de las obras, los accionistas de INPAUSA deberán desembolsar las pertinentes ampliaciones de capital.

- PARTICIPACIONES EN EMPRESAS INDUSTRIALES

65 % del capital de ELECTRONICA DE MANDO Y CONTROL, S.A. (EMAC), dedicada al mantenimiento de las instalaciones del control del espacio aéreo militar nacional en ejecución de contratos firmados con el Ministerio de Defensa español, y que vencían en Diciembre de 1.991. Se consigue una renovación por un año, sin ninguna seguridad de más renovaciones dado que el Ministerio decidió que lo sacaría a subasta a la que podían acudir, como así fue posteriormente y se lo adjudicaron, otras empresas. La nómina anual era de alrededor de los 600 millones ptas. año.

95 % del capital de TAKIO, S.A. (después de reducciones por pérdidas, y ampliaciones de capital suscritas por URBAS) dedicada a la fabricación y comercialización de equipos de electromedicina. El producto no tuvo aceptación en el mercado, lo que produjo importantes y constantes pérdidas, teniendo que decidirse el cierre de las instalaciones industriales con el despido de los trabajadores. URBAS no ha podido resarcirse, aparte de la pérdida del capital, de los créditos que le tenía concedidos.

10 % del capital de APLICACIONES INDUSTRIALES DEL CORCHO, S.A. (APLICORK) –reducción de la participación inicial del 20% al no efectuar URBAS el desembolso pasivo de su suscripción- dedicada a la producción y comercialización de productos en base al corcho, industrial y de decoración. La sociedad está en pérdidas.

- SECTOR APARCAMIENTOS

A excepción del aparcamiento del Centro Colombia, Calle Bucaramanga de Madrid, que es de propiedad, el resto son Concesiones Administrativas para la construcción y posterior explotación por periodos de entre 40 y 50 años.

UBICACIÓN	ESTADO	PLAZAS
Pl. de la Plana (Badalona)	En explotación	400
Pl. de la Palloza (La Coruña)	En explotación ¹	430
Avda. Maisonnave (Alicante)	En explotación	723
Pl. Soler y Carbonell (V. Geltrú)	En explotación	303
Pl. Pontevedra (La Coruña)	En explotación ¹	1.094
Berenguer y Carnicer (Gerona)	En construcción	427
Pl. Major (Vic)	En construcción	282
Dr. Robert (Terrassa)	En construcción	428
Avda. J. Recoder (Mataró)	Anulada concesión	-
Bucaramanga (Madrid)	En explotación ¹	159
TOTAL PLAZAS		4.246

¹ Reclamaciones de los abonados por filtraciones de agua.

El incumplimiento por parte de URBAS de los plazos de construcción de los parkings, el no pago al constructor de las obras, empleados, arbitrios, etc., ó el entrar en suspensión de pagos, los Ayuntamientos podían ejercer la cláusula resolutoria de la Concesión cancelando la misma y haciéndose suya toda la inversión.

La participación en la A.D.E. SAN AGUSTIN que construía bajo Concesión administrativa un parking en Valencia, es cedida por no poder seguir atendiendo la inversión, al otro socio CUBIERTAS Y MZOV, S.A.

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

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 ptas., amenazando con ejecutar.

- PERSONAL

La plantilla directa (no se incluye la de ninguna filial ó participada) de URBAS a primeros de 1.992, era de 36 personas.

Como Posteriormente se indica, 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.

ENDEUDAMIENTO

El endeudamiento a 31-12-91 era de 11.066.863.000 pesetas

En el cuadro que se adjunta al final del presente capítulo, figura la Evolución del Capital Social y Endeudamiento, se refleja al origen la cuantificación de deudas.

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 ptas. 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 está pendiente el crédito al promotor que grava la promoción de viviendas y locales comerciales sita en Calpe, que cuando se pongan a la venta los compradores asumirán el pago de tal crédito.
- El pago de los créditos bancarios, quedando pendiente a Diciembre de 1.998 la cantidad de 117.909.000 ptas. 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 Fallo 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.

Este saneamiento 1.992/1.998 ha conllevado una reducción de capital por 2.938.752.000 pesetas por absorción de pérdidas acordada por la Junta General de Accionistas el 29 de junio de 1.996, más 1.857.544.000 pesetas de pérdidas a 31 de diciembre de 1.997 según las cuentas aprobadas por la Junta de Accionistas el 30 de junio de 1.998, más las pérdidas de 134.326.000 pesetas del ejercicio 1.998.

La Sociedad mantiene registradas al 31 de Diciembre de 1.998 deudas con la Agencia Tributaria por importe de 1.840.498.000 pesetas, de las cuales 493.003.000 pesetas corresponden a una provisión por recargos e intereses, provenientes de Actas Levantadas desde el ejercicio 1.986 a 1.998.

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 Nijar, tal como se señala en el punto IV.3.4.

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 está recurrida en casación por la Agencia Tributaria, estando pendiente de Sentencia definitiva.

Dada la situación Jurídica creada mientras no haya Sentencia definitiva, ni la Agencia Tributaria puede ejecutar el embargo preventivo, ni la Sociedad comercializar cada una de las fincas, que tienen ubicaciones distintas, ó sea que no forman una sola unidad física, dado que la Agencia Tributaria no ha fraccionado la responsabilidad del embargo señalando cuantía para cada una de las fincas, sino que sobre cada una de ellas pesa la totalidad del embargo.

La Sociedad tiene contabilizadas las fincas de Níjar, en 410.575 miles de pesetas. La Sociedad dispone de una valoración de Asistencia Inmobiliaria, S.A., Sociedad de Tasación y Valoraciones registrada por el Banco de España, con el numero 4.384, de fecha 21 de Diciembre de 1.993, que asigna un valor en conjunto de las mismas por importe de 1.430.880 miles de pesetas.

Con independencia del procedimiento judicial, se está negociando con la Agencia Tributaria un acuerdo en cuanto a cifra y plazos de pago.

Dentro de la negociación, se contempla el ir liberando parcialmente por parte de la Agencia Tributaria el embargo preventivo que pesa sobre cada una de las fincas de Níjar, para que la Sociedad pueda materializar su venta individualmente, para muchas de las cuales hay negociaciones con compradores potenciales, y destinar el producto de la venta hasta donde fuese necesario, a la cancelación de la deuda.

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 tres últimos ejercicios cerrados, se refleja en los datos comparativos de 1.996, 1.997 y 1.998, de los Balances, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Financiación, variaciones del Capital circulante, y Endeudamiento, que se incluyen en el Capítulo V de éste Folleto, en el mismo, puede observarse que durante los dos últimos ejercicios cerrados, la empresa no ha tenido actividad.

IV.2.1. Descripción de la actividad

La actividad es la de promotor inmobiliario

IV.2.2. Descripción de los “inputs”

Al actuar como promotora inmobiliaria, no tiene actividad industrial. La construcción de las obras se contratan con terceros “llaves 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 cuenta entre sus existencias al 31-12-98, los siguientes terrenos y otras construcciones:

Terrenos y Otras Construcciones	En miles de pesetas Valor Contable
Parking en Plaza Comercial nº 5 (Barcelona)	5.818
Local Comercial en Gandía (Alicante)	20.450
Nave Indust. San Fernando de Henares (Madrid)	70.188
Apartamentos en Calpe (Alicante)	267.434
Fincas "El Cautivo" en Níjar (Almería)	410.575
Terrenos Urbanización Sotolargo (Guadalajara)	3.547.719
Provisión por Depreciación	-64.819
Total	4.257.365

Plaza Comercial nº 5, en Barcelona. Plazas de parking, contabilizadas por 5.818 miles de pesetas. Libre de cargas y gravámenes.

Local Comercial en Avda. República Argentina, en Gandía (Alicante), contabilizado por 20.450 miles de pesetas. Libre de cargas y gravámenes.

Nave Industrial en San Fernando de Hénares, en Madrid, contabilizado por 70.188 miles de pesetas. Libre de cargas y gravámenes.

Apartamentos en Avda. norte, 48 de Calpe (Alicante), contabilizados por 267.434 miles de pesetas. Gravados con una hipoteca de la C.A.M. de 170.619 miles de pesetas.

Fincas "El Cautivo", sitas en Níjar (Almería), contabilizadas por 410.575 miles de pesetas. Gravadas cada una de ellas por la globalidad del embargo de la Agencia Tributaria.

Terrenos en urbanización Sotolargo, sitios en Valdeaveruelo (Guadalajara), contabilizados por 3.547.719 miles de pesetas, libres de carga y gravámenes. El conjunto de las parcelas integradas en la Urbanización Sotolargo, se adquirieron a Promociones Residenciales Iberia, S.A., controlada por D. Ramón Fiter Autet, en fecha 30 de Octubre de 1.993, mediante contrato privado.

Este bien supone el principal activo de la Sociedad representando un 77,1597% sobre el total activo contable de la misma. Está contabilizado a 31 de Diciembre de 1.998 en el mismo importe de compra, teniendo realizada una provisión por depreciación de existencias de 64.819 miles de pesetas, en función de valoración realizada con fecha 2 de Octubre de 1.997.

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 Público del citado contrato de compra venta, lo que espera hacer el Consejo de Administración dentro del ejercicio

1.999, cuando la Sociedad disponga de los fondos necesarios. No habiéndolo realizado con anterioridad por problemas de tesorería.

La Sociedad Promociones Residenciales Iberia, S.A., en el acto de la firma del contrato privado, 30 de Octubre de 1.993, 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 última cualquier producto que se pudiera obtener en el caso de proceder a alguna venta.

Respecto a nuestros activos 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.

Respecto a las parcelas sitas en la urbanización Sotolargo (Guadalajara), después de la realización de un estudio de mercado, se contempla la posibilidad de iniciar la construcción de 25 viviendas para la venta.

Respecto al resto de activos históricos, Nave Industrial en San Fernando de Henares, Local Comercial en Gandía, y apartamentos en Calpe, se esta procediendo a su adecuación y mejora con objeto de proceder a la venta de los mismos.

En el ejercicio 1.999 se han adquirido mediante contrato privado, terrenos en Villamantilla (Madrid), según se describe en el Capítulo VII.

IV.3. CIRCUNSTANCIAS CONDICIONANTES

IV.3.1. Grado de estacionalidad del negocio

En la promoción inmobiliaria no existe

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

No está influida por la existencia de patentes o marcas propiedad de terceros.

IV.3.3. Investigación y desarrollo de nuevos productos

No corresponde

IV.3.4. Litigios

La Sociedad mantiene registradas al 31 de Diciembre de 1.998 deudas con la Agencia Tributaria por importe de 1.840.498.000 pesetas, de las cuales 493.003.000

pesetas corresponden a una provisión por recargos e intereses, provenientes de Actas Levantadas desde el ejercicio 1.986 a 1.998.

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 Nijar.

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 está recurrida en casación por la Agencia Tributaria, estando pendiente de Sentencia definitiva.

Dada la situación Jurídica creada mientras no haya Sentencia definitiva, ni la Agencia Tributaria puede ejecutar el embargo preventivo, ni la Sociedad comercializar cada una de las fincas, que tienen ubicaciones distintas, ó sea que no forman una sola unidad física, dado que la Agencia Tributaria no ha fraccionado la responsabilidad del embargo señalando cuantía para cada una de las fincas, sino que sobre cada una de ellas pesa la totalidad del embargo.

La Sociedad tiene contabilizadas las fincas de Nijar, en 410.575 miles de pesetas. La Sociedad dispone de una valoración de Asistencia Inmobiliaria, S.A., Sociedad de Tasación y Valoraciones registrada por el Banco de España, con el numero 4.384, de fecha 21 de Diciembre de 1.993, que asigna un valor en conjunto de las mismas por importe de 1.430.880 miles de pesetas.

Con independencia del procedimiento judicial, se está negociando con la Agencia Tributaria un acuerdo en cuanto a cifra y plazos de pago.

Dentro de la negociación, se contempla el ir liberando parcialmente por parte de la Agencia Tributaria el embargo preventivo que pesa sobre cada una de las fincas de Nijar, para que la Sociedad pueda materializar su venta individualmente, para muchas de las cuales hay negociaciones con compradores potenciales, y destinar el producto de la venta hasta donde fuese necesario, a la cancelación de la deuda.

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 incurso en un periodo de saneamiento, principalmente en los dos últimos ejercicios, y en los que no ha tenido actividad. Actualmente se está trabajando para reanudar la misma y centrada en la de promotor inmobiliario, según se indica en el Capítulo 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:

	1.996	1.997	1.998
Jefes de departamentos	1	1	3
Administrativos	2	2	4
Departamento comercial	1	1	1
Otros servicios	1	-	1
	5	4	9

A Abril de 1.999, la plantilla es la siguiente:

Titulados superiores	1
Titulados medio	2
Administrativos	3
Comercial	1
	7

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

	<i>(miles de pesetas)</i>		
	1.996	1.997	1.998
Sueldos y salarios	20.331	14.203	17.912
Indemnizaciones	13.753	---	5.210
Seguridad social a cargo de la empresa	4.623	3.495	1.331

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.

En el último trimestre del ejercicio 1.998, la Compañía ha estado negociando 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 es de 8.000 millones de pesetas.

Los contratos privados de compra de terrenos en Villamantilla, efectuados en el cuarto trimestre de 1.998, no se contabilizaron, hasta el primer trimestre de 1.999. El motivo fue por estar pendiente de la posterior medición física de cada uno de ellos, dado que se había establecido un precio de compra por metro cuadrado de terreno. Estas mediciones se obtuvieron en el primer trimestre de 1.999 y es cuando cuantificado el contrato se contabilizan.

La fecha de pago de estas compras, que es cuando se elevarán a públicas a favor de la Sociedad, está establecida entre 3 y 18 meses a partir de la fecha en que se obtenga 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 será en el momento que dichos terrenos obtengan la calificación de solar, apto para edificación inmediata.

La inversión presupuestada para el desarrollo y edificación del S.A.U. 1 es de 1.724.000.000 pesetas.

IV.5.2. Inversiones en curso

La Inversión efectuada hasta la fecha en Villamantilla asciende a 263.679 miles de pesetas, de las cuales corresponden 247.954 miles a adquisición de terrenos, cuya forma de pago está expresada anteriormente, y 15.725 miles de pesetas, corresponden a gastos de: Estudios Topográficos, Arquitectos, Visados de Colegios de Arquitectos e Ingenieros y redacciones de proyectos.

Respecto a la apertura de caminos y acondicionamiento de los pozos de agua en las fincas de Nijar, para hacer factible su parcelamiento, en fincas de alrededor de una hectárea, la inversión presupuestada, es de unos 200 millones de pesetas. Estando un Industrial interesado 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.

IV.5.3. Inversiones futuras

Las inversiones planteadas por la Compañía, se financiarán bien por la obtención de tesorería por la venta de activos históricos, o bien por financiación de Entidades Financieras, o bien vía accionistas, mediante Ampliaciones de Capital.

EVOLUCION DEL CAPITAL SOCIAL Y DEL ENDEUDAMIENTO

(en miles de pesetas)

FECHA	CAPITAL SOCIAL	REDUCCION	AMPLIACION	PERDIDAS ACUMULADAS	ENDEUDAM.
20/10/44	25.000				
09/12/46	50.000				
10/05/65	90.639				
27/03/69	141.958				
03/06/71	168.165				
01/06/76	203.480				
22/06/79	688.771				
01/01/85	1.377.542				
31/12/85	1.377.542			985.087	3.000.976
31/12/86	1.377.542			990.068	1.157.135
30/06/87		618.360			
30/06/87	459.182				
30/11/87			153.062		
31/12/87	612.240				549.019
22/01/88			2.448.960		
31/12/88	3.061.200				1.352.093
30/01/89			3.061.200		
31/12/89	6.122.400				5.318.718
31/12/90	6.122.400				8.372.422
31/12/91	6.122.400				11.066.863
31/12/92	6.122.400			3.095.836	10.282.514
31/12/93	6.122.400			3.095.836	6.289.960
31/12/94	6.122.400			3.325.735	3.954.032
31/12/95	6.122.400			3.325.735	3.901.959
29/06/96		2.938.752			
31/12/96	3.183.648				3.986.529
31/12/97	3.183.648			1.857.544	2.874.642
31/12/98	3.183.648			1.991.870	2.607.728

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 (1996, 1997 y 1998).

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

Como Anexo nº 9 se reproduce el informe de Auditoría, las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión, correspondientes al ejercicio 1998, de la sociedad.

Como anexo nº 10 se adjunta el Balance de Situación y Cuenta de Pérdidas y Ganancias (no auditado) a 31 de marzo de 1.999.

Como anexo nº 11 se adjunta la Información facilitada a la C.N.M.V. correspondiente al primer trimestre de 1.999.

Al final del presente capítulo, se da información de alguna de las partidas del Balance de la Sociedad al cierre del ejercicio 1.998

V.2 INFORMACIÓN CONSOLIDADA

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 DE LOS BALANCES DE URBAS
DE LOS EJERCICIOS 1.996, 1.997 Y 1.998**

(miles de pesetas)

ACTIVO	1.996	1.997	1.998
INMOVILIZADO	572.054	122.827	123.369
Inmovilizaciones Inmateriales	0	0	0
Inmovilizaciones Materiales	355.697	10.559	11.101
Inmovilizaciones Financieras	120.899	49.876	49.877
Deudores por Prestaciones de Tráfico a Largo Plazo:			
Clientes por Ventas y Prestación de Servicios	95.458	62.392	36.416
GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	0	0	0
ACTIVO CIRCULANTE	6.918.068	4.397.863	4.416.486
Existencias	5.193.217	4.257.365	4.257.365
Deudores a Corto Plazo:			
Clientes por Ventas y Prestación de Servicios	1.666.839	159.201	176.420
Administraciones Públicas	63.975	78.455	79.374
Provisiones	(7.779)	(97.362)	(97.362)
Inversiones Financieras Temporales	1.116	0	0
Acciones propias a Corto Plazo	0	0	0
Tesorería	700	204	689
TOTAL ACTIVO	7.490.122	4.520.690	4.513.880

(miles de pesetas)

PASIVO	1.996	1.997	1.998
FONDOS PROPIOS	3.503.593	1.646.048	1.511.723
Capital	3.183.648	3.183.648	3.183.648
Reservas	279.270	319.945	319.945
Resultados de Ejercicios Anteriores	0	0	(1.857.544)
Pérdidas y Ganancias	40.675	(1.857.544)	(134.326)
INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	0	0	0
PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS	0	58.533	58.533
ACREEDORES A LARGO PLAZO	629.565	171.166	136.176
Deudas con Entidades Crédito	620.419	162.020	127.030
Administraciones Públicas	0	0	0
Otros Acreedores	9.146	9.146	9.146
ACREEDORES A CORTO PLAZO	3.356.964	2.644.943	2.807.448
Emisión de Obligaciones y otros Valores Negociables	4.286	4.286	4.286
Deudas con Entidades de Crédito	882.729	126.506	154.166
Deudas con Empresas del Grupo	66.025	66.105	66.174
Acreedores Comerciales	637.799	587.463	704.484
Otras Deudas No Comerciales:			
Administraciones Públicas	1.765.157	1.855.918	1.878.158
Remuneraciones Pendientes de Pago	736	4.665	180
Otras Deudas	232	0	0
Provisiones para terminación de Promociones	0	0	0
TOTAL PASIVO	7.490.122	4.520.690	4.513.880

**DATOS COMPARATIVOS DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DE URBAS DE
LOS EJERCICIOS 1.996, 1.997 Y 1.998**

(miles de pesetas)

DEBE	1.996	1.997	1.998
GASTOS:			
Costes de Venta	275.400	0	0
Gastos de Personal	38.707	17.698	24.453
Dotaciones de Amortizaciones del Inmovilizado	6.444	3.175	2.001
Variación de la Provisiones de Tráfico	100	154.402	0
Otros Gastos de Explotación:			
Servicios Exteriores	37.741	4.830	27.878
Tributos	2.820	5.000	1.202
BENEFICIOS DE EXPLOTACION	94.689	0	0
Gastos Financieros y Asimilados	167.195	124.857	96.700
Variación de las Prov. Financieras	0	31.573	0
BENEFICIOS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	0	0	0
Pérdida por Operaciones con Acciones Propias	0	0	0
Pérdidas Procedentes del Inmovilizado	0	186.307	0
Gastos Extraordinarios	22	1.366.111	0
Gastos y Pérdidas de otros Ejercicios	0	0	0
RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS	110.630	0	17.859
BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS	40.675	0	0
BENEFICIOS DEL EJERCICIO	40.675	0	0

(miles de pesetas)

HABER	1.996	1.997	1.998
INGRESOS:			
Importe Neto de la Cifra de Negocios	455.901	0	* 0
PERDIDAS DE LA EXPLOTACIÓN	0	185.105	55.533
Otros Int. e Ingresos Asimilados	2.551	842	52
RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	164.644	155.588	96.648
PERDIDAS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	69.955	340.693	152.182
Beneficio por Operaciones con Acciones Propias	0	0	0
Beneficios en Enajenación de Inmovilizado	56	0	0
Ingresos y beneficios de Otros Ejercicios	10.579	0	0
Ingresos Extraordinarios	100.017	35.567	17.856
RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS	0	1.516.851	0
PERDIDAS ANTES DE IMPUESTOS	0	1.857.544	134.326
PERDIDAS DEL EJERCICIO	0	1.857.544	134.326

* Como puede observarse, la Sociedad no ha tenido ingresos en el Ejercicio 1.998

**DATOS COMPARATIVOS DEL CUADRO DE FINANCIACIÓN DE URBAS DE LOS
EJERCICIOS 1.996, 1.997 Y 1.998**

(miles de pesetas)

APLICACIONES	1996	1997	1998
RECURSOS APLICADOS EN LAS OPERACIONES	0	1.577.956	132.325
ADQUIS. DEL INMOVILIZADO:			2.543
Inmovilizaciones Materiales	0	0	0
GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	0	0	0
CANCELACION O TRASPASO A COR. D. DEUDA A LAR.:			0
Emisión de Obligaciones y otros Valores Negociables	0	0	0
Deudas con Entidades de Crédito	77.996	458.399	34.990
Administraciones Públicas	446.965	0	0
Otras Deudas	0	0	0
TOTAL APLICACIONES	524.961	2.036.355	169.858
EXCESO DE ORIGENES SOBRE APLICACIONES (Aumento del Capital Circulante)	0	0	0

(miles de pesetas)

ORIGENES	1996	1997	1998
RECURSOS PROCEDENTES DE LAS OPERACIONES	47.119		0
DEUDORES A LARGO PLAZO	48.220	33.066	25.975
ENAJENACION DE INMOVILIZADO:			
Inmovilizaciones Inmateriales	0	0	0
Inmovilizaciones Materiales	0	172.531	0
Inmovilizaciones Financieras	9.343	22.575	0
GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	0	0	0
TOTAL ORIGENES	104.682	228.172	0
EXCESO DE APLICACIONES SOBRE ORIGENES (Disminución de Capital Circulante)	420.279	1.808.183	143.883

(miles de pesetas)

VARIACION DEL CAPITAL CIRCULANTE	1.996		1.997		1.998	
	AUMENT	DISMIN	AUMENT	DISMIN	AUMEN T	DISMIN
EXISTENCIAS	0	264.598	0	935.852	0	0
DEUDORES	453.819	0	0	1.582.741	18.138	0
ACREEDORES	0	609.531	712.022	0	0	162.505
INVERSIONES FINANCIERAS TEMP.	0	56	0	1.116	0	0
ACCIONES PROPIAS A CORT. PLAZ.	0	0	0	0	0	0
TESORERIA	87	0	0	496	484	0
TOTAL	453.906	874.185	712.022	2.520.205	18.622	162.505
AUMEN./DISMIN. CAPITAL CIRCUL.	0	420.279	0	1.808.183	0	143.883

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 hayan valorados al coste de adquisición. Los costes de ampliación, modernización, o mejoras que representan un aumento de la capacidad, productividad 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 Perdidas 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 siguen la Sociedad en la contabilización de sus inversiones en valores negociables son:

- Participaciones en el Capital de sociedades del grupo o asociadas: A coste de adquisición, registrándose la correspondiente provisión en caso de que el valor teórico-contable sea inferior y la pérdida inherente se considere definitiva.

- 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 del 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 resultarían de aplicar criterios de consolidación para las participaciones mayoritarias, y de contabilización según el método de puesta 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 aparcamientos destinados a la venta. Las existencias se hallan valoradas al coste de adquisición mas los importes por mejoras que se efectúan en cada ejercicio, a su coste estimado de construcción, o a su valor de mercado si este 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, mas los gastos inherentes a la operación, o valor de mercado, cuando este 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.- Impuesto 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, entendiéndose este 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 contabiliza los beneficios realizados a la fecha del cierre del ejercicio, en tanto que los riesgos y las pérdidas previsibles, aún siendo eventuales, se contabilizan tan pronto son conocidos.

V.4. EVOLUCION DE LOS FONDOS PROPIOS

MOVIMIENTO DE CAPITAL Y RESERVAS DE URBAS

(miles de pesetas)

	CAPITAL SUSCRIT.	RESERVA LEGAL	RESERVA PARA ACCION. PROPIAS	RESERVA VOLUNT.	RESULT. EJERCIC. ANTERIOR.	RESULT. EJERCIC.
Saldo al 31.12.95	6.122.400	311.952	0	318.619	(3.325.735)	35.682
Distribución Result. Ejerc. Anter.	0	3.568	0	32.114	0	(35.682)
Reducción de Capital	(2.938.752)	(36.250)	0	(350.733)	3.325.735	0
Resultado del Ejercicio 96	0	0	0	0	0	40.675
Saldo al 31.12.96	3.183.648	279.270	0	0	0	40.675
Distribución Result. Ejerc. Anter.	0	4.068	0	36.607	0	(40.675)
Resultado del Ejercicio 97	0	0	0	0	0	(1.857.544)
Saldo al 31.12.97	3.183.648	283.338	0	36.607	0	(1.857.544)
Distribución Result. Ejerc. Anter.	0	0	0	0	(1.857.544)	1.857.544
Resultado del Ejercicio 98	0	0	0	0	0	(134.326)
Saldo al 31.12.98	3.183.648	283.338	0	36.607	(1.857.544)	(134.326)

V.5. ENDEUDAMIENTO

DEUDA FINANCIERA Y OTRAS DEUDAS NO COMERCIALES DE URBAS

(miles de pesetas)

	1996	1997	1998
+ Oblig. y Otros Valores Negociables	4.286	4.286	4.286
+ Entidades de Crédito	1.503.148	288.526	281.196
+ Otros Acreedores a largo plazo	9.146	9.146	9.146
= TOTAL ENDEUDAMIENTO FINANCIERO	1.516.580	301.958	294.628
% Sobre Fondos Propios	43,28%	18,34%	19,49%
+ Administraciones Publicas a Corto Plazo	1.765.157	1.855.918	1.878.158
+ Otros Acreedores no Comerciales a Corto Plazo	968	4.665	180
= TOTAL DEUDAS NO COMERCIALES	1.766.125	1.860.583	1.878.338
% Sobre Total Pasivo	23,57%	41,15%	41,61%

RATIOS DE ENDEUDAMIENTO

(miles de pesetas)

	1996	1997	1998
Endeudamiento Financiero Total	1.516.580	301.958	294.618
Fondos Propios	3.503.593	1.646.048	1.511.723
% Endeudamiento Financiero Total/Fondos Propios	43,28%	18,34%	19,49%
Endeudamiento a Corto Plazo	3.356.964	2.644.943	2.807.448
Deudas Totales	3.986.529	2.816.109	2.943.624
% Sobre Total Pasivo	53,22%	62,29%	65,21%
Endeudamiento Financiero Total	1.516.580	301.958	294.628
Deudas Totales	3.986.529	2.816.109	2.943.624
% Endeudamiento Financiero Total/Deudas Totales	38,04%	10,72%	10,00%

Los datos proceden de las Auditorías sobre las cuentas Anuales de los Ejercicios 96, 97 y 98.

EVOLUCIÓN DEL FONDO DE MANIOBRA DE URBAS

(miles de pesetas)

	1996	1997	1998
+ Existencias	5.193.217	4.257.365	4.257.365
+ Deudores	1.723.035	140.294	158.432
- Acreedores Comerciales	637.779	587.463	704.484
- Otros Acreedores	9.146	9.146	9.146
= FONDO DE MANIOBRA DE EXPLOTACION	6.269.307	3.801.050	3.702.167
- Deudas Entidades de Crédito a Corto Plazo	882.729	126.506	154.166
+ Inversiones Financieras Temporales	1.116	0	0
+ Tesorería	700	204	689
= FONDO DE MANIOBRA NETO	5.388.394	3.674.748	3.548.690
FONDO DE MANIOBRA FINANCIERO (Sin Existencias)	195.177	-582.617	-708.675

Informaciones de partidas de balance al 31.12.98

La partida de 79.374 miles de pesetas que figura en la cuenta de Administraciones Públicas del Activo, corresponde a saldos deudores por Impuestos de la Hacienda Pública.

La partida de 97.362 miles de pesetas que figura en la cuenta de Provisiones del Activo, corresponde a la totalidad del saldo deudor de la cuenta de clientes de dudoso cobro, incluida en la cuenta de Clientes por Ventas y Prestación de Servicios.

La partida de 4.286 miles de pesetas que figura en la cuenta de Emisión de Obligaciones y otros Valores Negociables del Pasivo, corresponde al saldo pendiente de amortización de una emisión de Obligaciones Convertibles efectuada el 31.10.1990.

CAPITULO VI

LA ADMINISTRACION, LA DIRECCION Y EL CONTROL DE URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A.

VI.1. ORGANOS DE GOBIERNO

VI.1.1. El Consejo de Administración

- Composición:

El Consejo de Administración está integrado por los siguientes miembros:

Presidente	D. Ramón Fiter Autet
Consejeros:	D. Francisco Espinar García-Noblejas D. Ignacio Orbe Villanueva D. José Ramón Fiter Serra D. Jesús Pérez Sanmarco
Secretario no consejero:	D. Pedro Pablo Hernández César

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.

El Consejo, según disponen los Estatutos de la Sociedad, tienen 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.

- Funciones:

Las funciones básicas del Consejo de URBAS, son regir y administrar la sociedad. El Consejo de Administración se reunirá siempre que lo convoque el presidente, y si algún consejero lo solicitase por escrito se convocará reunión dentro de los treinta días siguientes a tal petición .

No están establecidos en el seno del Consejo, comités específicos.

- Acceso:

La elección de consejeros y revocación de los mismo corresponde a la Junta General. Formalmente, la elección del consejero se hace por el Consejo de Administración con posterior ratificación por la Junta General de Accionistas.

El periodo de mandato de los consejeros es de cinco años, siendo el cargo renunciabile y revocable, y la Junta General puede proceder a su reelección.

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 epígrafe VI.1 poseen acciones de URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A. las siguientes:

(miles de pesetas)

	Participación Directa			Participación Indirecta		
	Nº Accion	Valor Nomin.	% Capital	Nº Accion.	Valor Nomin.	% Capital
D. Ramón Fiter Autet	100	26	0,0008	3.590	933	0.029
D. Francisco Espinar García-Noblejas	100	26	0,0008			
D. Ignacio Orbe Villanueva	100	26	0,0008			
D. Jesús Pérez San Marco	100	26	0,0008			
D. José Ramón Fiter Serra	200	52	0,0016	375.000	97.500	3,062

La participación indirecta de 3.590 acciones imputadas a D. Ramón Fiter Autet, pertenecen a la Sociedad Centro de Asesoramiento e Inversiones, S.A.

La participación indirecta de 375.000 acciones imputadas a D. José Ramón Fiter Serra, pertenecen a la Sociedad Fidelca Telecom, S.L.

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

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no han participado en transacciones inhabituales y relevantes de la misma.

La operación que se va a realizar, de Ampliación de Capital por Compensación de Créditos, es con Sociedades controladas por D. José Ramón Fiter Serra.

El principal activo de la Sociedad, terrenos en la Urbanización Sotolargo, está inscrito registralmente a favor de Promociones Residenciales Iberia, S.A., sociedad controlada por D. Ramón Fiter Autet.

El origen de dichos créditos, corresponden todos 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 y cuyos orígenes vienen determinados por los siguientes puntos:

Fidelca Telecom, S.L.(controlada por D. José Ramón Fiter Serra), adquirió con fecha 4/11/98, el crédito vencido y exigible a fecha 1/07/98, por importe de 289.972.039,- Ptas. que Centro de Asesoramiento e Inversiones, S.A.(controlada por D. Ramón Fiter Autet) había ido concediendo a Urbanizaciones y Transportes, S.A., durante el periodo 1.993 a 1997, el origen del citado crédito estaba basado en entregas de efectivo a Urbanizaciones y Transportes, S.A.

F & F Audiotex, S.A. (controlada por D. José Ramón Fiter Serra), tenía concedido a Urbanizaciones y Transportes, S.A., un crédito por importe de 19.418.268,- Ptas., el origen del citado crédito estaba basado en entregas de efectivo a Urbanizaciones y Transportes, S.A.

F & F Audiotex, S.A. (controlada por D. José Ramón Fiter Serra), adquirió con fecha 4/11/98, el crédito vencido y exigible al mes de Noviembre de 1.995, por importe de 29.327.617,- Ptas. que Fitinvest, S.A. (controlada por D. Ramón Fiter Autet), había ido concediendo a Urbanizaciones y Transportes, S.A.. durante el ejercicio 1.995, el origen del citado crédito estaba basado en entregas de efectivo a Urbanizaciones y Transportes, S.A.

F & F Audiotex, S.A. (controlada por D. José Ramón Fiter Serra), adquirió con fecha 4/11/98, el crédito vencido y exigible al mes de Diciembre de 1.994, por importe de 20.000.000,- Ptas. que Promociones Residenciales Iberia, S.A. (controlada por D. Ramón Fiter Autet), había concedido a Urbanizaciones y Transportes, S.A. , el origen del citado crédito estaba basado en entregas de efectivo a Urbanizaciones y Transportes, S.A.

D. José Ramón Fiter Serra, tenía concedido a Urbanizaciones y Transportes, S.A., un crédito por importe de 35.711.406,- Ptas., el origen del citado crédito estaba basado en entregas de efectivo a Urbanizaciones y Transportes, S.A.

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

En el ejercicio 1.998 la Sociedad ha devengado en concepto de salarios la cantidad de 11.880.000 pesetas a D. José Ramón Fiter Serra, miembro del Consejo de Administración, no habiendo habido ningún otro tipo de retribuciones a los miembros de su Consejo de Administración, ni se ha concedido ningún tipo de crédito o anticipo.

Desde el inicio del ejercicio 1.999 a la fecha de la emisión del presente folleto, la cantidad devengada en concepto de salarios a D. José Ramón Fiter Serra, miembro del Consejo de Administración, aún no ha sido recogida en la contabilidad. Dicha cantidad ascendería a 1.650.000 Pesetas.

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 Organo 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 constituídas 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.

VI.2.6. Actividades principales que las personas citadas ejercen fueran 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.

VI.3. PERSONAS FISICAS O JURIDICAS QUE, DIRECTA O INDIRECTAMENTE AISLADA O CONJUNTAMENTE, EJERZAN O PUEDAN EJERCER UN CONTROL SOBRE EL EMISOR, MENCION DEL IMPORTE DE LA FRACCION DEL CAPITAL QUE TENGAN Y QUE CONFIERA DERECHO A VOTO

No existen personas físicas o jurídicas que ejerzan o puedan ejercer un control sobre la Sociedad.

VI.4. PRECEPTOS ESTATUTARIOS QUE SUPONGAN O PUEDAN SUPONER UNA RESTRICCIÓN O UNA LIMITACIÓN A LA ADQUISICIÓN DE PARTICIPACIONES IMPORTANTES EN LA SOCIEDAD POR PARTE DE TERCEROS AJENOS A LA MISMA

No existen preceptos estatutarios que restrinjan o limiten la adquisición de participaciones importantes en la Sociedad por parte de terceros.

VI.5. RELACION DE PARTICIPACIONES SIGNIFICATIVAS EN EL CAPITAL DE LA SOCIEDAD A QUE SE REFIERE EL REAL DECRETO 377/1.991, DE 15 DE MARZO, CON INDICACION DE SUS TITULARES

La Sociedad no tiene constancia de ninguna participación en el capital superior al 5% a la fecha de emisión del presente folleto.

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

	<u>Directa</u>	<u>Indirecta</u>
Fidelca Telecom, S.L.	10,829%	0,000%
José Ramón Fiter Serra	0,999%	12,750% *

* La participación Indirecta proviene de Fidelca Telecom, S.L. con un 10,829% y de F & F Auditotex, S.A. con un 1,921%

VI.6. NUMERO APROXIMADO DE ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD

La Sociedad no conoce con exactitud el número concreto de accionistas de URBAS.

No obstante de la última junta de accionistas celebrada en el mes de diciembre se desprenden los siguientes datos:

- Accionistas presentes: 45 con 938.800 acciones que representan un 7,67% del Capital Social de URBAS.
- Accionistas representados: 542 con 2.581.400 acciones que representan un 21,08% del Capital Social de URBAS:
 - Delegaciones al Consejo de Administración: 2.148.500 Acciones
 - Delegaciones al accionista Sr. D. Jeroni Alsina Bes 165.200 Acciones
 - Delegaciones al accionista Sr. D. Alberto Cubillo 102.300 Acciones
 - Delegaciones al accionista Sr. D. Juan Monclus 85.300 Acciones
 - Delegaciones al accionista Sr. D. Pablo Velasco 80.100 Acciones

VI.7. IDENTIFICACION DE LAS PERSONAS O ENTIDADES QUE SEAN PRESTAMISTAS DE LA SOCIEDAD, BAJO CUALQUIER FORMA JURIDICA Y PARTICIPEN EN LAS DEUDAS A LARGO PLAZO, SEGUN LA NORMATIVA CONTABLE EN MAS DE UN 20% Y CUANTIFICACIÓN DE INTERESES

La Sociedad no tiene prestamistas de las características antes mencionadas.

VI.8. CLIENTES O SUMINISTRADORES CUYAS OPERACIONES DE NEGOCIO CON LA SOCIEDAD SON SIGNIFICATIVAS

No existen suministradores cuyas operaciones de negocio con URBAS sean significativas.

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. OTROS CONCEPTOS

No existen otros conceptos.

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.

Los datos de evolución de URBAS durante el presente ejercicio económico (hasta el 31 de Marzo de 1.999) son los siguientes:

BALANCES DE SITUACIÓN

ACTIVO	<i>(pesetas)</i> 31/03/99
<i>ACCION. POR DESEMBOLSOS NO EXIGIDOS</i>	0
<i>INMOVILIZADO:</i>	123.092.065
<i>Gastos de Establecimiento</i>	0
<i>Inmovilizaciones inmateriales</i>	0
<i>Inmovilizaciones materiales:</i>	10.823.449
Otras Instalaciones	19.826.617
Otro Inmovilizado	4.184.601
Amortizaciones	-13.187.769
<i>Inmovilizaciones Financieras:</i>	86.293.191
Participación empresa grupo	242.730.652
Participación empresas asociadas	19.975.000
Depósitos/Fianzas a largo plazo	36.416.425
Provisiones	-212.828.886
<i>Acciones propias</i>	0
<i>Clientes largo plazo</i>	0
<i>GASTOS A DISTRIBUIR VARIOS EJERCICIOS</i>	0
<i>ACTIVO CIRCULANTE:</i>	4.641.668.425
<i>Accionistas desembolsos exigidos</i>	0
<i>Existencias:</i>	4.505.568.998
Comerciales	363.889.785
Materias Primas y Otros Aprovisionamientos	4.206.498.213
Provisiones	-64.819.000
<i>Deudores:</i>	158.955.324
Clientes por ventas servicios	156.356.480
Deudores varios	20.127.063
Administraciones Públicas	79.833.342
Provisiones	-97.361.561
<i>Inversiones Financieras Temporales:</i>	0
Créditos Empresas del Grupo	285.606.932
Provisiones	-285.606.932
<i>Acciones Propias corto plazo</i>	0
<i>Tesorería</i>	3.119.528
<i>Ajustes por Periodificación</i>	0
TOTAL ACTIVO	4.764.760.490

(pesetas)	
PASIVO	31/03/99
FONDOS PROPIOS:	1.498.805.154
<i>Capital Suscrito</i>	<i>3.183.648.000</i>
<i>Prima de Emisión</i>	<i>0</i>
<i>Reserva de Revalorización</i>	<i>0</i>
Reservas:	319.944.540
Reserva Legal	283.337.452
Otras Reservas	36.607.088
<i>Resultados Ejercicios Anteriores</i>	<i>-1.991.870.401</i>
<i>Pérdidas y Ganancias</i>	<i>-12.916.985</i>
INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	0
PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS	58.533.000
Provisión para Impuestos	5.000.000
Otras Provisiones	53.533.000
ACREEDORES A LARGO PLAZO:	384.130.292
<i>Emisión de Obligaciones</i>	<i>0</i>
<i>Deudas con Entidades de Crédito</i>	<i>127.029.625</i>
<i>Deudas Empresas del Grupo y Asociadas</i>	<i>0</i>
Otros Acreedores:	9.146.467
Fianzas y Depósitos a largo plazo	9.146.467
<i>Desembolsos Pendientes Acc. No Exigidos</i>	<i>0</i>
<i>Proveedores a largo plazo</i>	<i>247.954.200</i>
ACREEDORES A CORTO PLAZO:	2.823.292.044
<i>Emisión de Obligaciones:</i>	<i>4.285.900</i>
Obligaciones convertibles	3.710.000
Intereses Obligaciones y otros valores	575.900
<i>Deudas con Entidades de Crédito:</i>	<i>154.459.034</i>
Préstamos y otras deudas	107.379.520
Deudas por intereses	47.079.514
<i>Deudas con Empresas Grupo y Asoc. a corto plazo:</i>	<i>66.184.452</i>
Deudas con Empresas del Grupo	66.184.452
Acreedores Comerciales:	717.043.846
Anticipos recibidos por pedidos	103.123.371
Deudas por compras y servicios	585.687.716
Deudas Representadas por Efectos a Pagar	28.232.759
Otras Deudas No Comerciales:	1.881.318.812
Administraciones Públicas	1.880.347.725
Remuneraciones Pendientes de Pago	971.087
<i>Provisiones por Operaciones de Tráfico</i>	<i>0</i>
<i>Ajustes por Periodificación</i>	<i>0</i>
TOTAL PASIVO	4.764.760.490

Algunas aclaraciones, del presente balance, en relación con el de 31.12.98

La partida de Depositos y Fianzas a largo plazo de activo por 36.416.425 Ptas. corresponde al deposito realizado por efectos a cobrar.

El incremento de la partida de existencias respecto al ejercicio anterior, está motivada por la incorporación al activo de la adquisición de parcelas en Villamantilla. Por importe de 247.954.200 pesetas.

La partida de Proveedores a Largo Plazo de pasivo por 247.954.200 Ptas. corresponde a la incorporación al pasivo, de la adquisición de parcelas en Villamantilla.

En el momento que pueda contabilizarse la ampliación de capital, disminuirá el saldo de acreedores comerciales, aumentando el de Capital Social, en la cantidad de 394.429.360 Pesetas.

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

<i>(pesetas)</i>	
DEBE	31/03/99
GASTOS:	13.001.983
<i>Aprovisionamientos:</i>	1.108.929
Consumo Materias Primas y Otros consumibles	10.292
Otros Gastos Externos	1.098.637
<i>Gastos de Personal:</i>	4.953.164
Sueldos, Salarios y Asimilados	3.741.065
Cargas Sociales	1.212.099
<i>Dotaciones para Amortización Inmovilizado</i>	628.676
<i>Otros Gastos de Explotación:</i>	5.970.785
<i>Servicios Exteriores</i>	5.970.785
Arrendamientos y Cánones	2.067.327
Reparaciones y Conservación	41.681
Servicios Profesionales Independientes	1.861.972
Servicios Bancarios y Similares	175.686
Publicidad Propaganda y Relaciones Públicas	162.576
Suministros	101.528
Otros Servicios	1.560.015
<i>BENEFICIO DE EXPLOTACIÓN</i>	0
<i>Gastos Financieros y Asimilados:</i>	340.429
Intereses Deuda con Terceros	340.429
RESULTADOS DEL EJERCICIO (BENEFICIOS)	0

<i>(pesetas)</i>	
HABER	31/03/99
INGRESOS:	84.998
PÉRDIDAS DE EXPLOTACIÓN	12.661.554
Otros Int. e Ingresos Asimilados:	84.998
RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	255.431
PÉRDIDAS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	12.916.985
PÉRDIDAS ANTES DE IMPUESTOS	12.916.985
RESULTADOS DEL EJERCICIO (PÉRDIDAS)	12.916.985

CAPITULO 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 siempre que se apoyen en datos objetivos o en datos propios, siempre que tengan un alto grado de probabilidad de ocurrir.

Nijar

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 qué, 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 parcelamiento 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 200 millones de pesetas, 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 3,5 y 5,5 MM. De Pesetas). 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 esta prevista para los ejercicios 1.999 y 2.000. En la actualidad la sociedad cuenta con varias ofertas de compra, aunque a la fecha de este folleto no se ha formalizado ninguna venta.

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

Otros Activos

Respecto al resto de los activos históricos de la Sociedad, Nave Industrial en San Fernando de Hénares, 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.

Villamantilla

En el primer trimestre del presente ejercicio la Compañía ha formalizado la adquisición, a diversos propietarios de terrenos en Villamantilla (Madrid), un total aproximado de 400.000 m²., incluidos en los S.A.U.(Suelo Apto para Urbanizar) 1, 2, 3 y 4 del citado municipio. Dicho suelo tiene una edificabilidad total de techo de 226.280 m². equivalentes a 822 viviendas. La inversión prevista total es de 8.000 millones de pesetas, a fecha de presentación del presente folleto, no se han elevado a público los contratos de compraventa, motivo por el cual no se ha procedido a la correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad.

El coste de estos terrenos asciende a la cantidad de 247.954 miles de pesetas.

La Compañía actualmente desarrolla el S.A.U. 1, el cual se prevé urbanizar, con una superficie de 95.140 m². y con un techo edificable de 59.160 m². equivalentes a 190 viviendas unifamiliares, correspondiendo a la Sociedad 171 viviendas, y el resto a las cesiones de suelo, que conforme a la Legislación vigente, se ceden al Ayuntamiento.

La inversión presupuestada para el desarrollo y edificación del S.A.U. 1 es de 1.724 millones de pesetas, se proyectó financiar con recursos obtenidos por URBAS el 50%, y el otro 50% mediante cuentas en participación de un millón de pesetas mínimo y un máximo total de 862 millones de pesetas, ofreciendo este tramo a los accionistas. Habida cuenta de la escasa aceptación de las cuentas en participación,

la Sociedad ha optado por buscar la financiación en Entidades de Crédito, aprovechando los bajos tipos de interés actualmente en vigor. A fecha de presentación del presente Folleto, y aunque se han mantenido diversos contactos con Entidades de Crédito para la financiación del proyecto, la sociedad no ha formalizado ningún tipo de crédito.

La presentación y tramitación de la documentación para el desarrollo del S.A.U. 1, ante los distintos organismos oficiales, esta siendo muy ágil, y actualmente tenemos ya en nuestro poder la Aprobación Provisional del Plan Parcial por parte del Ayuntamiento, estando a la espera de la aprobación definitiva por parte de la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid, una vez obtenida la mencionada aprobación definitiva, el proyecto de urbanización (que ya está redactado), será tramitado ante el Ayuntamiento, una vez aprobado, se procederá a tramitar ante el citado Ayuntamiento el proyecto de compensación, el cual una vez aprobado, permite que el Suelo Apto para Urbanizar (S.A.U.), sea suelo urbano, comenzando a partir de este momento las obras de urbanización y edificación pertinentes.

La finalización prevista para la ejecución del S.A.U. 1 está fijada para Diciembre del año 2.000.

Paralelamente se está ultimando la redacción de los Planes Parciales correspondientes a los S.A.U 2, 3 y 4, de Villamantilla (Madrid), sobre una superficie total de 316.000 m2. de terreno con capacidad de construcción de 632 viviendas.

Del mismo modo, la Sociedad ha tramitando ante el Ayuntamiento de Villamantilla (Madrid), la posibilidad de adquisición de un solar urbano, para la construcción de un edificio destinado a cafetería, restaurante y supermercado, lo cual aportará un valor añadido a dicha promoción.

Se están estudiando otras ofertas de inmuebles (fincas, solares, 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 dos últimos ejercicios, la Sociedad no ha obtenido beneficios. En el caso de que en ejercicio presente y posteriores se obtengan beneficios, se planteará a la Junta General de Accionistas, la posibilidad de repartir Dividendos.

- Política de dotación a las cuentas de amortización

Descrita anteriormente en el apartado V.3. dentro de las Normas de Valoración de las Cuentas Anuales de la Compañía.

- Política de ampliación de capital

Si las circunstancias lo aconsejan se proyecta una ampliación de capital para el presente ejercicio de 1.999, en uso de las facultades concedidas por la Junta General de accionistas al Consejo de Administración y que se describe en el apartado III.3.7.

Si la evolución de las promociones actuales y futuras lo requirieran, el Consejo de Administración propondrá nuevas ampliaciones de capital.

- 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.

Madrid, 29 de Junio de 1.999

Fdo. D. Ramón Fiter Autet
Presidente del Consejo de Administración