

<b>C.N.M.V.</b>
Sociedades Emisoras
Informe Especial
de Salvedades
Nº 7026-E

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

**INFORME ESPECIAL**



**AUDIEC-CHECKAUDIT**

AUDITORES ASOCIADOS

Diagonal, 612, 7º 13  
08021 Barcelona

**PKF**  
worldwide  
**PANNELL  
KERR  
FORSTER**

**A la Comisión Nacional del Mercado de Valores,  
por petición expresa de Urbanizaciones y Transportes, S.A. (URBAS)**

Con fecha 6 de junio de 2001 emitimos un informe de auditoría en el que expresamos una opinión favorable con determinadas salvedades.

Las salvedades indicadas en el citado informe son las siguientes:

3. a) *La Sociedad mantiene registradas al 31 de diciembre de 2000 deudas con la Agencia Tributaria que ascienden a 1.864.068 miles de pesetas (nota 9 de la memoria), de las cuales, 512.503 miles de pesetas corresponden a los intereses de demora. La Agencia Tributaria Estatal nos confirma un saldo en el que se omiten los intereses de demora y por contra se incluyen unos recargos de apremio por un importe de 297.511 miles de pesetas desestimados por sentencia de la Audiencia Nacional (ver punto 3.b). En consecuencia, desconocemos el efecto (ya sea positivo o negativo) que la exacta cuantificación de la deuda tributaria de la sociedad podría tener sobre su cuenta de pérdidas y ganancias.*

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

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

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

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

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



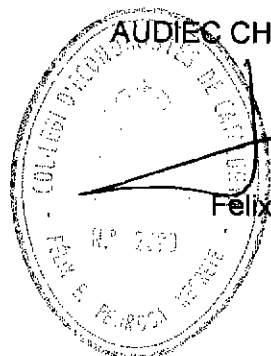
En referencia a los saldos pendientes de pago con Entidades Locales y Diputaciones, la Sociedad manifiesta que los saldos de ejercicios anteriores pendientes con dichas entidades son los que figuran actualmente en los registros contables, y, en el caso de que se hubieran generado deudas posteriores,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

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

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

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

AUDIEC CHECKAUDIT, S.A.



Felix Pedrosa

Barcelona, 12 de julio de 2001.



Urbanizaciones y Transportes, S.A.

Fundada el 20 de octubre de 1.944 Registro Mercantil de Madrid Tomo 8587 Hoja M-138308 Folio 1 Libro 0 Sección 8ª C.I.F. A 08049793

**COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES**  
Dirección General de Mercados Primarios  
Paseo de la Castellana, nº 19  
28046 MADRID

COMISION NACIONAL DEL  
MERCADO DE VALORES

19 JUL. 2001

REGISTRO DE ENTRADA  
Nº 2001 .....54699.....

En Madrid, a jueves, 19 de julio de 2001

Muy sres. Nuestros:

Con relación a su escrito de fecha 4 de julio de 2.001, recibido el siguiente día 9, con registro de salida 200116425, acompañamos Información referente a las Incertidumbres del Informe de Auditoría del ejercicio 2.000.

Asimismo, hemos remitido al Auditor copia de su escrito de referencia, solicitándole lo interesado por esa Comisión, para poder dar cumplimiento en plazo al resto de información requerida.

Atentamente,

Fdo.: Pedro Pablo Hernández César



Urbanizaciones y Transportes, S.A

Fundada el 20 de octubre de 1.944 Registro Mercantil de Madrid Tomo 8587 Hoja M-138308 Folio 1 Libro 0 Sección 8ª C.I.F. A 08049793

**INFORMACIÓN SOBRE LAS INCERTIDUMBRES CONTENIDAS EN EL INFORME DE AUDITORÍA DE 6 DE JUNIO DE 2.001, REFERIDO A LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2.000.**


**Punto 5.- EXISTENCIAS.-** El auditor, en el punto 5 de su informe, y con relación a las existencias del conjunto de parcelas integradas en la Urbanización Residencial Sotolargo, señala lo siguiente: "La sociedad mantiene en existencias el conjunto de 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 una dictamen pericial sobre la viabilidad del proyecto, condicionada a la obtención por parte de la empresa de financiación adicional." Sobre esta cuestión, por parte de la Sociedad cabe destacar lo siguiente:

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

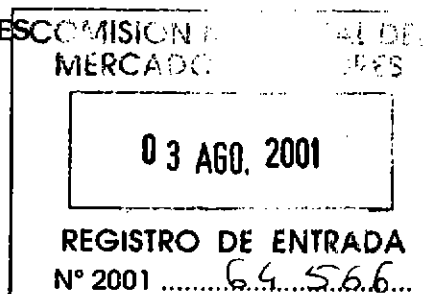
Tampoco existe incertidumbre en cuanto a la financiación del proyecto. La misma no va a faltar, ya sea a través de la venta de otros elementos del activo de la Compañía, ya a través de la venta de las propias parcelas, ya mediante contratos asociativos con terceros interesados en intervenir y financiar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

Por todo ello, la Sociedad considera que las cuentas anuales expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel de su situación financiera y patrimonial, tal y como requiere la legislación mercantil vigente.

**Punto 6.- APLICACIÓN DEL PRINCIPIO CONTABLE DE GESTIÓN CONTINUADA.-** La Sociedad considera que la aplicación de dicho principio está totalmente justificada, ya que estima que ninguna de las limitaciones al alcance ni las incertidumbres reseñadas por el auditor en su Informe va a producir resultados negativos en su desenlace. En el improbable caso de que se produzcan dichos resultados negativos, los mismos están suficientemente provisionados, contando, además, la Sociedad con capacidad bastante para, con medios propios o ajenos, obtener la financiación necesaria para el desarrollo de los proyectos en los que está inmersa. Cabe advertir que en el ejercicio 2.000 se ha producido un notable incremento en la facturación y en la actividad desplegada por la Compañía.

  
Madrid, 17 de julio de 2.001.

**COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES**  
Dirección General de Mercados Primarios  
Paseo de la Castellana, nº 19  
28046 MADRID



En Madrid, a miércoles, 01 de agosto de 2001

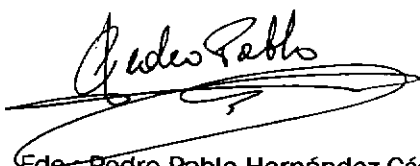
Muy señores nuestros:

Como continuación a nuestro escrito de 19 de julio pasado, acompañamos a la presente Información sobre las limitaciones de alcance contenidas en el Informe de Auditoría correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2.000.

Asimismo, adjuntamos Informe especial emitido por el Auditor, con fecha 12 de julio de 2.001, referido a las limitaciones en cuestión.

Entendemos que, con todo ello, se da por cumplido su requerimiento de fecha 4 de julio, recibido por esta Sociedad el siguiente día 9, con registro de salida 2001.16425.

Atentamente,



Fdo.: Pedro Pablo Hernández César

**INFORMACIÓN SOBRE LAS LIMITACIONES AL ALCANCE QUE CONTIENE EL  
INFORME DE AUDITORÍA DE 6 DE JUNIO DE 2.001, REFERIDO A LAS CUENTAS  
ANUALES DEL EJERCICIO 2.000.**

---

**Punto 3.- DEUDA CON LA AGENCIA TRIBUTARIA.-** La Sociedad mantiene un contencioso con la Agencia Estatal de Administración Tributaria, pendiente por el momento de resolución judicial firme. Los antecedentes del mismo son los siguientes:

- La Compañía solicitó de la A.E.A.T., en período voluntario, el aplazamiento y fraccionamiento del pago de toda una serie de deudas, que fue denegado con fecha 28 de enero de 1.994.
- Tras consumir los trámites administrativos oportunos, en enero de 1.995 se instó Recurso Contencioso-Administrativo ante la Sala de dicho orden jurisdiccional de la Audiencia Nacional.
- Ésta, en Sentencia notificada el 26 de noviembre de 1.996, estimó las pretensiones de la Sociedad, declarando la nulidad de la denegación de los aplazamientos y fraccionamientos solicitados. Ello implica, igualmente, la anulación de cuantos recargos e intereses pudieran haber sido contabilizados por la A.E.A.T.
- La Administración Tributaria recurrió la referida Sentencia en Casación ante el Tribunal Supremo, estándose a la espera de la resolución definitiva del contencioso.

A 31 de diciembre de 2.000 la Sociedad tenía contabilizada una deuda total con la Hacienda Pública de 1.864.068.000 ptas., de las cuales 512.503.000 ptas. corresponden a provisiones por intereses y recargos que la Compañía viene prudentemente efectuando, pese al resultado favorable hasta el momento del contencioso judicial.

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

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

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

Madrid, 30 de julio de 2.001.

  
Fdo.: Pedro Pablo Hernández César