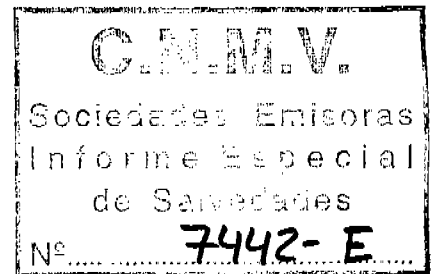




URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A.
(URBAS)

INFORME ESPECIAL





Av. Diagonal, 612, 7º 08021 Barcelona Tel. 93 414 59 28 Fax 93 414 02 48
E-mail audiec@pkfaudiec.com Web site www.pkfaudiec.com

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

Con fecha 28 de mayo de 2002 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 2001 deudas con la Agencia Tributaria que ascienden a 1.865.948 miles de pesetas (nota 9 de la memoria), de las cuales, 512.503 miles de pesetas corresponden a los intereses de demora. La Agencia Tributaria Estatal nos confirma un saldo en el que se omiten los intereses de demora y por contra se incluyen unos recargos de apremio por un importe de 297.933 miles de pesetas desestimados por sentencia de la Audiencia Nacional (ver punto 3.b). En consecuencia, desconocemos el efecto (ya sea positivo o negativo) que la exacta cuantificación de la deuda tributaria de la sociedad podría tener sobre su cuenta de pérdidas y ganancias.*

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

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

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

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

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



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

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

PKF - Audiec, S.A.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'F. Pedrosa', with a long horizontal stroke extending to the left.

Félix Pedrosa

Barcelona, 1 de julio de 2002.



Urbanizaciones y Transportes, S.A.



COMISION NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES
Dirección de Mercados Primarios
Paseo de la Castellana, nº 19
28046 - MADRID

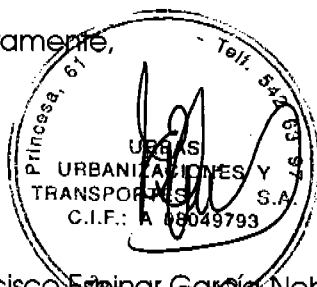
Madrid, a 16 de Septiembre de 2002

Muy Sres. Nuestros:

En contestación a su escrito de fecha 6 de Septiembre de 2002, recibido el día 13 de Septiembre, acompañamos a la presente Información a las limitaciones al alcance contenidas en el Informe de Auditoría correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2001.

Entendemos que, con todo ello, se da por cumplido el requerimiento mencionado con anterioridad, emitido con registro de salida 2002043169.

Atentamente,



Francisco Espinar García-Noblejas
Presidente del Consejo de Administración



Urbanizaciones y Transportes, S.A.

INFORMACIÓN SOBRE LAS LIMITACIONES AL ALCANCE QUE CONTIENE EL INFORME DE AUDITORIA DE 28 DE MAYO DE 2002, REFERIDO A LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2001.

- **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 1994.
 - Tras asumir los trámites administrativos oportunos, en enero de 1995 se instó Recurso Contencioso-Administrativo ante la sala de dicho orden jurisdiccional de la Audiencia Nacional.
 - Ésta, en Sentencia notificada el 26 de noviembre de 1996, estimó las pretensiones de la Sociedad, declarando la nulidad de la denegación de los aplazamientos y fraccionamientos solicitados. Ello implica, igualmente, la anulación de cuantos recargos e intereses pudieran haber sido contabilizados por la A.E.A.T.
 - La Administración Tributaria recurrió la referida Sentencia en Casación ante el Tribunal Supremo.

A 31 de diciembre de 2001, la Sociedad tiene contabilizada una deuda total con la Hacienda Pública de 11.215 miles de euros, de las cuales, 3.080 miles de euros corresponden a provisiones por intereses o recargos que la Compañía viene prudentemente efectuando, pese al resultado favorable hasta el momento del contencioso judicial.

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

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



Urbanizaciones y Transportes, S.A.

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

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

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

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

- **PUNTO 5.- GESTIÓN CONTINUADA.-** La Sociedad considera que la aplicación de dicho principio está totalmente justificada, ya que estima que ni la limitación al alcance ni las incertidumbres reseñadas por el Auditor en su Informe va a producir resultados negativos en su desenlace. En el improbable caso de que se produjeran dichos resultados negativos, los mismos están suficientemente provisionados, contando, además, la Sociedad, con capacidad bastante para, con medios propios o ajenos, obtener la financiación necesaria para el desarrollo de los proyectos en los que está inmersa.



Madrid, a 16 de Septiembre de 2002

Francisco Espinosa García-Noblejas
Presidente del Consejo de Administración
URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A.