

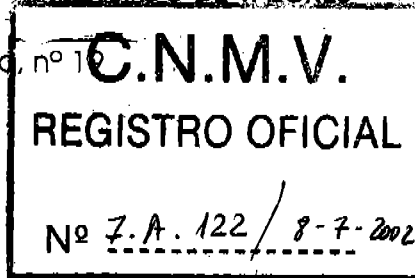


Urbanizaciones y Transportes, S.A.



COMISION NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES

Paseo de la Castellana, nº 12
28046 - MADRID



Madrid, a 3 de julio de 2002

Muy Sres. Nuestros:

En contestación a su requerimiento de fecha 20 de junio de 2002, recibido el día 24 de junio, en relación con las Cuentas Anuales de esta Sociedad correspondientes al ejercicio 2001, pasamos a informarles de lo siguiente:

1. 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:
 - o 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.
 - o 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.
 - o 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.
 - o 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 2001, la Sociedad tiene contabilizada una deuda total con la Hacienda Pública de 1.865.948 miles de pesetas, de las cuales, 512.503 miles de pesetas corresponden a provisiones por intereses o recargos que la Compañía viene prudentemente efectuando, pese al resultado favorable hasta el momento del contencioso judicial.

Es por ello que la Sociedad estima que, incluso en el hipotético supuesto de que la Sentencia definitiva fuera plenamente desfavorable, las cuentas sociales, dadas las provisiones efectuadas, no derivarían en una mayor deuda para la Sociedad.



Urbanizaciones y Transportes, S.A.

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 Audíec, 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 ha entregado copia de su requerimiento para que, a la mayor brevedad posible emitan Informe al respecto, el cual les haremos llegar seguidamente.

2. Con respecto a las incertidumbres contenidas en el Informe de Auditoría de 28 de Mayo de 2002, cabe manifestar lo siguiente:

- o El Auditor, en el punto 4 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 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."* Sobre esta cuestión, por parte de la Sociedad se puede manifestar 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 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 acudir también a otros tipos de financiación ajena o a los propios accionistas de la Sociedad.

- o El Auditor, en su punto 5 de su Informe, y con relación a la aplicación del principio contable de gestión continuada, afirma que *"Tal y como se indica en el punto 2 de la memoria, las cuentas anuales adjuntas se han*



Urbanizaciones y Transportes, S.A.

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. 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.

3. La Sociedad no ha consolidado las Cuentas Anuales de sus filiales, siguiendo el mismo criterio aplicado los ejercicios anteriores. Las Sociedades filiales están todas ellas inactivas desde hace años. Su no disolución obedece a la existencia de operaciones de venta efectuadas en ejercicios anteriores mediante documentos privados, que se hallan pendientes de su elevación a público. Entendemos por tanto que no pueden suponer ningún quebranto a la Sociedad Dominante, al estar totalmente provisionadas por ésta las inversiones realizadas.

No obstante, la Sociedad ha requerido de los Auditores que dictaminen si la formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas tendría o no efectos significativos sobre la Sociedad. Una vez recibamos el Informe solicitado, se lo haremos llegar a la mayor brevedad posible.

4. En relación con la "participación en el capital social de la parte del capital que, en su caso, es poseído por otra empresa, directamente o por medio de filiales, cuando sea igual o superior al 10%", debemos manifestar que a 31 de diciembre de 2001, no nos consta que haya accionista alguno que, bien por sí mismo, bien a través de filiales, tenga una participación en la Sociedad igual o superior al 10% del Capital Social.
5. Con respecto a las divergencias entre la información referida al segundo semestre correspondiente al ejercicio 2001 presentado anteriormente y el Balance definitivo presentado a los Sres. Accionistas, cabe manifestar que con posterioridad al envío a esa Comisión Nacional en fecha 1 de marzo de 2002 (nº de registro de entrada 19522) de la información referida al segundo semestre de 2001, la Sociedad tuvo conocimiento de diversas circunstancias que motivaron la necesidad de regularizar algunas partidas contables, fundamentalmente las relacionadas con partidas históricas de la Sociedad. Ello, unido a la confirmación de determinados errores contables motivaron, por un lado, el cese del anterior Director Financiero-Administrativo en los primeros días del mes de Abril de 2002, que fue sustituido por el actual en junio de 2002, y por otro, el que se procediera a estudiar y valorar las diferencias recientemente conocidas.



Urbanizaciones y Transportes, S.A.

Es por ello que hasta finales del mes de mayo el Consejo de Administración no aprobó definitivamente las Cuentas Anuales del ejercicio, por haber querido que las mismas fueran constatadas por la Sociedad Auditora en su trabajo para la redacción del pertinente Informe.

Las diferencias contables más significativas existentes entre la información remitida a esa Comisión Nacional correspondiente al 2º semestre de 2001 y las Cuentas Anuales formuladas por los Administradores de la Sociedad, se resumen en lo siguiente:

- Se ha contabilizado la liquidación final de los efectos comerciales descontados en la Banca Garriga Nogués en los años 1987 y sucesivos.
- Se han actualizado los valores de los Activos referidos a Calpe (Alicante) y Villamantilla (Madrid).
- Se ha restituido la Provisión para Riesgos y Gastos, desdotada en el informe que fue inicialmente remitido.
- Se han recalificado las Deudas con Empresas del Grupo de Corto a Largo Plazo.
- Se han adecuado y consolidado los saldos con las Entidades de Crédito, Seguridad Social y Sociedades prestatarias, así como los correspondientes intereses devengados.
- Se han liquidado los contratos de obra y se han regularizado las Compras Netas, Existencias y Gastos de Explotación, así como se ha realizado una Provisión por Clientes Incobrables.

De estos ajustes se deducen las diferencias en el saldo final del "Resultado de Actividades Ordinarias" y del "Resultado antes de Impuestos" y "Resultados del ejercicio", así como las partidas de Balance relacionadas.

Estas modificaciones han sido comprobadas, en algún caso sugeridas y, en su totalidad, aprobadas por la Sociedad Auditora PKF Audiec, S.A., al entender que la finalidad de estas regularizaciones no es otro que la adecuación de las Cuentas Anuales de la Sociedad a la situación real y patrimonial de la Compañía.

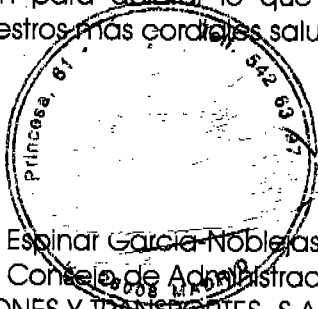
La Junta General de Accionistas fue convocada en fecha 5 de junio de 2002, día en que se recibió en nuestras oficinas el Informe de Auditoría de la Sociedad, formulado por la empresa PKF Audiec, S.A. Desde ese momento la información era pública a los efectos de su estudio por parte de los Accionistas de la Sociedad. En fecha 18 de junio de 2002, con número de entrada en registro 58672, se remitió a esa Comisión Nacional el Informe Anual correspondiente al ejercicio 2001, consistente en Informe de Auditoría, Cuentas Anuales, Memoria e Informe de Gestión.



Urbanizaciones y Transportes, S.A.

Adjuntamos a la presente el Modelo de Información Pública relativo al segundo semestre de 2001, corregido de conformidad con las Cuentas Anuales Auditadas, y que anula al remitido con anterioridad.

Sin nada más que comunicar, esperando que las dudas que el Informe de Auditoría hubieran podido suscitar hayan quedado aclaradas, quedamos a su entera disposición para aclarar lo que estimen oportuno y aprovechamos para enviarles nuestros más cordiales saludos.



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



Urbanizaciones y Transportes, S.A.



COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES

Paseo de la Castellana, 19
28046 - Madrid

Madrid a 4 de julio de 2002

Muy señores nuestros:

Como continuación a nuestro escrito de fecha 3 de julio, adjunto les remitimos el informe especial de nuestros auditores PKF AUDIEC S.A. en relación a los aspectos que nos requerían en su escrito de fecha 20 de junio de 2002.

Atentamente



Francisco Espinar García-Noblejas
Presidente



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.



Félix Pedrosa

Barcelona, 1 de julio de 2002.