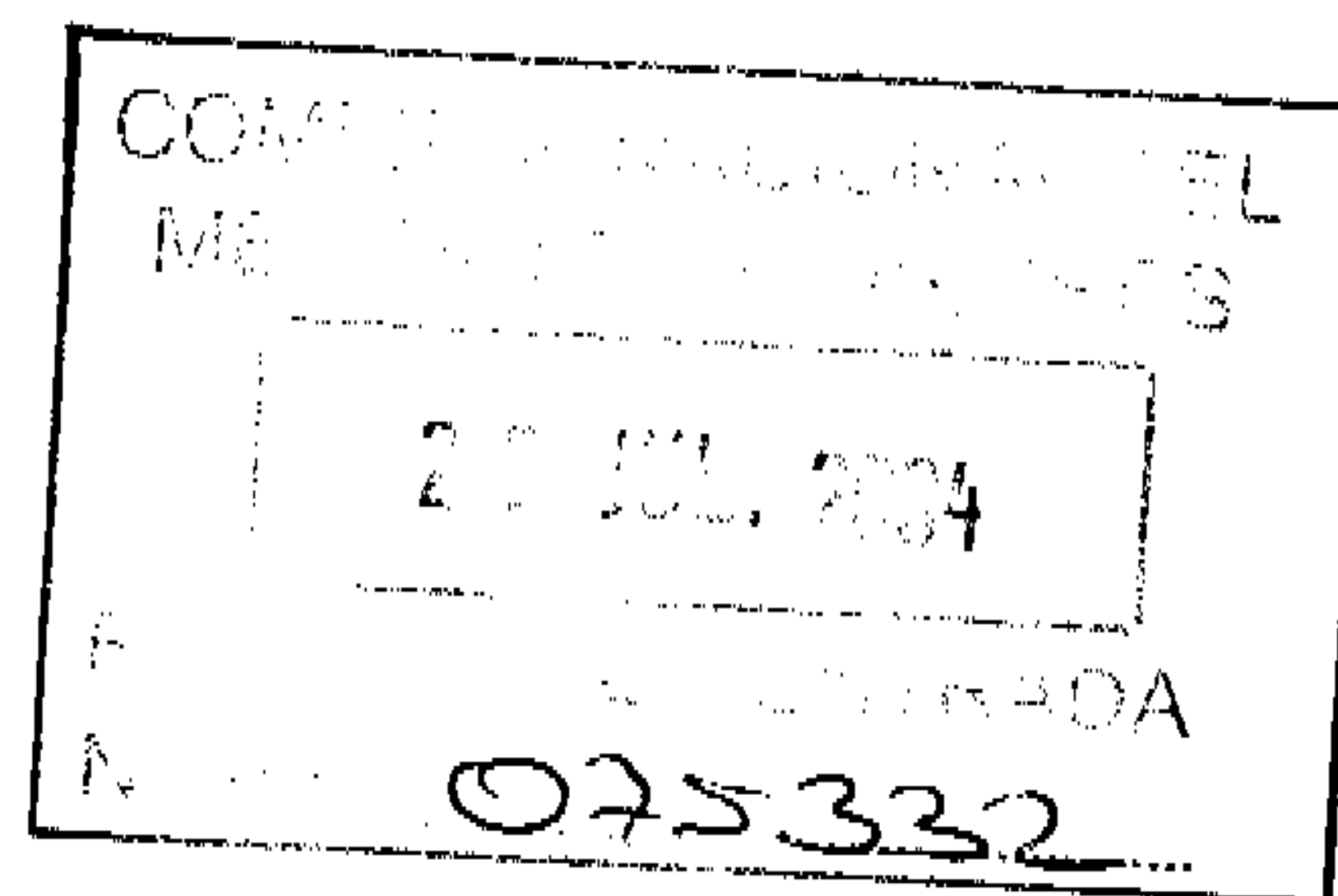




Urbanizaciones y Transportes, S.A.



COMISION NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES
Paseo de la Castellana, 19
28018 -MADRID-

Madrid, a 27 de julio de 2004

Muy Sres. Nuestros:

Como continuación a nuestro escrito de fecha 18 de julio, adjunto les remitimos el informe especial de nuestros auditores PKF AUDIEC, S.A. en relación a los aspectos que nos requerian en su escrito de fecha 13 de julio de 2004.

Atentamente,

URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S. A.

Fdo. José Ramón Fiter Serra
Consejero
URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A.

A LA COMISION NACIONAL
MERCADO DE VALORES

A PETICIÓN EXPRESA DE
URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A.

C.N.M.V.
Sociedades Emisoras
Informe Especial
de Salvedades
Nº 8420 IE



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 24 de mayo de 2004 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. Según se indica en la nota 6 de la memoria adjunta, la Sociedad mantiene participaciones significativas en empresas del grupo, valoradas en 1.458.835 euros, sobre las que mantiene provisiones por un valor de 1.159.074 euros, calculadas de acuerdo con la evolución de los fondos propios de las últimas cuentas anuales. Las cuentas anuales del ejercicio 2003 de las sociedades participadas no están sometidas a auditoría al no estar obligadas a ello, por lo que no disponemos de información suficiente que nos permita evaluar la razonabilidad de la valoración de estas participaciones al 31 de diciembre de 2003.

4. a) La Sociedad mantiene registradas al 31 de diciembre de 2003 deudas con la Agencia Tributaria que ascienden a 11.908 miles de euros (nota 9 de la memoria), de las cuales, 3.778 miles de euros corresponden a los intereses de demora. La Agencia Tributaria Estatal nos confirma un saldo al 1 de abril de 2002 en el que se omiten los intereses de demora y por contra se incluyen unos recargos de apremio por un importe de 1.791 miles de euros desestimados por sentencia del Tribunal Supremo (ver punto 4.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 y sobre su balance de situación.

b) Tal y como se indica en el punto 9 de la memoria, el Tribunal Supremo desestimó los recargos de apremio notificados por la Agencia Tributaria Estatal (ver punto 4.a). La Sociedad está en negociaciones con la Agencia Tributaria Estatal para cuantificar la deuda tributaria exacta, que a la fecha de emisión del presente informe aún no ha sido acordada.

5. La Sociedad mantiene en existencias el conjunto de las parcelas integradas en la Urbanización Residencial Sotolargo valorada en 20.933 miles de euros, 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.

7. *Las cuentas anuales adjuntas del ejercicio 2003 han sido firmadas por cuatro de los cinco miembros del consejo de administración, circunstancia que supone una limitación al alcance de nuestro trabajo.*

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 13 de julio de 2004, 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., ya que el efecto en los resultados es nulo y el efecto sobre la situación financiera y patrimonial supondría un decremento del Activo de 78 miles de euros, un 0,3% del Activo de Urbanizaciones y Transportes, S.A., y un decremento de los Fondos Propios de 185 miles de euros, un 1,9% de los Fondos Propios de Urbanizaciones y Transportes, S.A.

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.

 Carlos Ginesta

Madrid, 20 de julio de 2004.