

C.N.M.V.

Sociedades Emisoras
Informe Especial
de Salvedades

Nº 8926-IE

URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A.

COMISION NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES

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

Con fecha 20 de abril de 2005 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 1.459 miles de euros, sobre las que mantiene provisiones por un valor de 1.159 miles de euros, calculadas de acuerdo con la evolución de los fondos propios de las últimas cuentas anuales. Las cuentas anuales del ejercicio 2004 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 2004.

4. Tal y como se indica en la nota 14 de la memoria, la Sociedad ha registrado como ingreso del ejercicio 2004 una expropiación para la construcción de una balsa reguladora de agua y su canalización en las fincas de Nijar (Almería). A la fecha del presente informe y hasta que no se reciba la comunicación definitiva de la Administración Pública encargada de la expropiación, no disponemos de información suficiente que nos permita evaluar el efecto final en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

5. a) La Sociedad mantiene registradas al 31 de diciembre de 2004 deudas con la Agencia Tributaria que ascienden a 1.974 miles de euros (punto 9 de la memoria) y unas cuentas a cobrar por un importe de 457 miles de euros. Con fecha 8 de Febrero de 2005 se recibió de la Agencia Tributaria la aceptación de la propuesta de aplazamiento de pagos efectuada por la Sociedad, en cuyo escrito figura que la deuda pendiente asciende a la cantidad de 15.442 miles de euros (incluyendo principal, recargos e intereses hasta diciembre de 2005), que la sociedad y otra sociedad participada deberán abonar en cinco plazos de importe crecientes hasta el día 20 de diciembre de 2005. En aplicación del principio de prudencia y como consecuencia de la deuda confirmada por la Agencia Tributaria, estimamos que el Resultado de la sociedad se reduciría en 3.890 miles de euros.

b) Tal y como se indica en el punto 9 de la memoria, el escrito de 8 de Febrero de 2005 de la Agencia Tributaria no implica la conformidad de la sociedad a las cantidades reclamadas, por lo que la Sociedad mantiene el Recurso Contencioso Administrativo ante la Agencia Tributaria como consecuencia de considerar que, en todo caso, la deuda se encuentra prescrita y en consecuencia es inexigible, por lo que desconocemos el efecto final que pueda tener en los Fondos Propios de la Sociedad el desenlace final de dicho Recurso.

6. La Sociedad mantiene en existencias el conjunto de las parcelas integradas en la Urbanización Residencial Sotolargo valorada en 7.590 miles de euros, cuya adquisición se formalizó mediante un contrato privado. Tal y como se indica en la nota 7 de la memoria, el valor neto contable al 31 de diciembre de 2004 está fundamentado en una tasación oficial con motivo de la aprobación del Plan Parcial de Ordenación Municipal publicado el 20 de Octubre de 2004 que modifica la anterior calificación de los terrenos. No obstante, la sociedad seguirá acometiendo cuantas actuaciones sean necesarias y oportunas para conseguir la mejor calificación posible de los terrenos y, cuando proceda, la promoción o la transmisión de los mismos, con el objetivo de conseguir un rendimiento superior, por ello la viabilidad del proyecto está condicionada a dichos factores y, adicionalmente, a la obtención por parte de la empresa de financiación adicional.

7. Como consecuencia de las pérdidas acumuladas el patrimonio de la Sociedad ha quedado reducido a una cantidad inferior a las dos terceras partes del capital social. Tal y como establece el artículo 163 de la Ley de Sociedades Anónimas, los administradores propondrán a la Junta de Accionistas una ampliación de capital dineraria, una ampliación de capital no dineraria y una ampliación de capital por compensación de créditos para equilibrar la situación patrimonial en el presente ejercicio. No obstante, las cuentas anuales adjuntas se han preparado bajo el principio contable de gestión continuada (punto 2 de la memoria). La persistencia en la aplicación del citado principio contable por parte de la Sociedad, está condicionada al desarrollo de los proyectos de la Sociedad en el futuro.

Respecto a la limitación al alcance descrita en el punto 3 cabe indicar que la Sociedad nos ha proporcionado balance de situación y las cuentas de pérdidas y ganancias de las sociedades del grupo para el ejercicio 2004, y de los mismos no se deduce una alteración en el valor de la participación contabilizado por la Sociedad tenedora de las participaciones. Si bien es necesario hacer notar que dichas cuentas no están auditadas por no encontrarse el resto de las sociedades del grupo en la obligación de someter a auditoría sus cuentas anuales del ejercicio 2004, por ello la limitación sólo afectaría a la imposibilidad de verificación de auditoría por no estar sujetas las sociedades del grupo a esta obligación.

Respecto a la limitación al alcance descrita en el punto 4 de nuestro informe de auditoría, la Sociedad registró como ingreso del ejercicio 2004 una expropiación, para la construcción de una balsa reguladora de agua y su canalización en las fincas de Nijar (Almería), por un importe de 655 miles de euros, que tras recibir la comunicación definitiva de la Administración Pública encargada de la expropiación, durante el ejercicio 2005, supondrá una pérdida de ejercicios anteriores de 631 miles de euros, que según comentarios de la dirección de la Sociedad será registrado durante el tercer trimestre del ejercicio 2005.

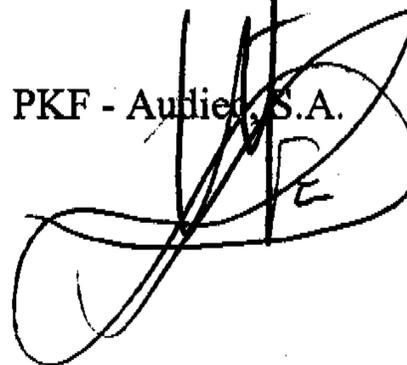
Adicionalmente, en relación a la salvedad descrita en el punto 6, la Sociedad ha procedido a elevar a público el documento privado de transmisión de negocio, dentro del cual se contemplan las parcelas integradas en la Urbanización Residencial Sotolargo valoradas en 7.590 miles de euros, cuya adquisición se formalizó mediante un contrato privado en octubre de 1993, según consta en la copia simple de la escritura número 3.479 del notario Don Ignacio Sáenz de Santa María Vierna de 29 de julio de 2005, facilitada vía e-mail por la Sociedad.

Además de lo comentado respecto a las salvedades 3, 4 y 6 debemos hacer referencia a que en la Junta General de accionistas de 23 de junio de 2005 se aprobó una ampliación de capital dineraria, una ampliación de capital no dineraria y una ampliación de capital por compensación de créditos con la finalidad de equilibrar la situación patrimonial en el presente ejercicio.

Finalmente, en relación a su escrito de 21 de julio de 2005, 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, lo que representa un 0,6% del Activo de Urbanizaciones y Transportes, S.A., y un decremento de los Fondos Propios de 160 miles de euros, lo que representa un 3% de los Fondos Propios de Urbanizaciones y Transportes, S.A.

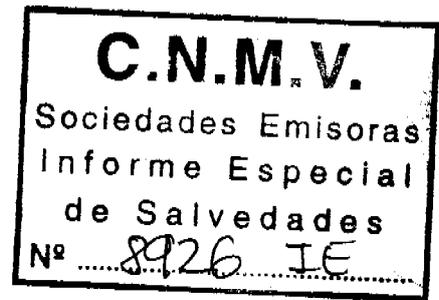
Este documento está realizado a petición expresa de Urbanizaciones y Transportes, S.A. para la presentación del mismo exclusivamente a la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

PKF - Auditor, S.A.



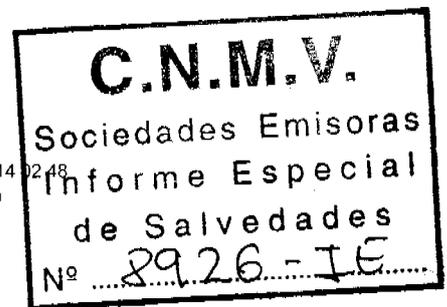
Carlos Ginesta

Madrid, 1 de agosto de 2005.



URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A.

**COMISION NACIONAL DEL
MERCADO DE VALORES**



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

Con fecha 20 de abril de 2005 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 1.459 miles de euros, sobre las que mantiene provisiones por un valor de 1.159 miles de euros, calculadas de acuerdo con la evolución de los fondos propios de las últimas cuentas anuales. Las cuentas anuales del ejercicio 2004 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 2004.

4. Tal y como se indica en la nota 14 de la memoria, la Sociedad ha registrado como ingreso del ejercicio 2004 una expropiación para la construcción de una balsa reguladora de agua y su canalización en las fincas de Nijar (Almería). A la fecha del presente informe y hasta que no se reciba la comunicación definitiva de la Administración Pública encargada de la expropiación, no disponemos de información suficiente que nos permita evaluar el efecto final en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

5. a) La Sociedad mantiene registradas al 31 de diciembre de 2004 deudas con la Agencia Tributaria que ascienden a 1.974 miles de euros (punto 9 de la memoria) y unas cuentas a cobrar por un importe de 457 miles de euros. Con fecha 8 de Febrero de 2005 se recibió de la Agencia Tributaria la aceptación de la propuesta de aplazamiento de pagos efectuada por la Sociedad, en cuyo escrito figura que la deuda pendiente asciende a la cantidad de 15.442 miles de euros (incluyendo principal, recargos e intereses hasta diciembre de 2005), que la sociedad y otra sociedad participada deberán abonar en cinco plazos de importe crecientes hasta el día 20 de diciembre de 2005. En aplicación del principio de prudencia y como consecuencia de la deuda confirmada por la Agencia Tributaria, estimamos que el Resultado de la sociedad se reduciría en 3.890 miles de euros.

b) Tal y como se indica en el punto 9 de la memoria, el escrito de 8 de Febrero de 2005 de la Agencia Tributaria no implica la conformidad de la sociedad a las cantidades reclamadas, por lo que la Sociedad mantiene el Recurso Contencioso Administrativo ante la Agencia Tributaria como consecuencia de considerar que, en todo caso, la deuda se encuentra prescrita y en consecuencia es inexigible, por lo que desconocemos el efecto final que pueda tener en los Fondos Propios de la Sociedad el desenlace final de dicho Recurso.

6. La Sociedad mantiene en existencias el conjunto de las parcelas integradas en la Urbanización Residencial Sotolargo valorada en 7.590 miles de euros, cuya adquisición se formalizó mediante un contrato privado. Tal y como se indica en la nota 7 de la memoria, el valor neto contable al 31 de diciembre de 2004 está fundamentado en una tasación oficial con motivo de la aprobación del Plan Parcial de Ordenación Municipal publicado el 20 de Octubre de 2004 que modifica la anterior calificación de los terrenos. No obstante, la sociedad seguirá acometiendo cuantas actuaciones sean necesarias y oportunas para conseguir la mejor calificación posible de los terrenos y, cuando proceda, la promoción o la transmisión de los mismos, con el objetivo de conseguir un rendimiento superior, por ello la viabilidad del proyecto está condicionada a dichos factores y, adicionalmente, a la obtención por parte de la empresa de financiación adicional.

7. Como consecuencia de las pérdidas acumuladas el patrimonio de la Sociedad ha quedado reducido a una cantidad inferior a las dos terceras partes del capital social. Tal y como establece el artículo 163 de la Ley de Sociedades Anónimas, los administradores propondrán a la Junta de Accionistas una ampliación de capital dineraria, una ampliación de capital no dineraria y una ampliación de capital por compensación de créditos para equilibrar la situación patrimonial en el presente ejercicio. No obstante, las cuentas anuales adjuntas se han preparado bajo el principio contable de gestión continuada (punto 2 de la memoria). La persistencia en la aplicación del citado principio contable por parte de la Sociedad, está condicionada al desarrollo de los proyectos de la Sociedad en el futuro.

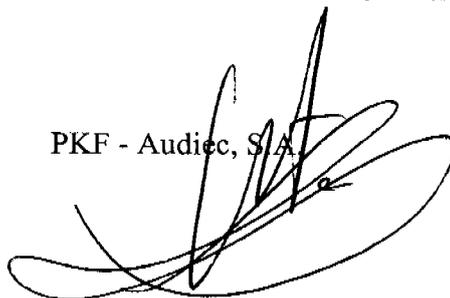
Por otro lado, con fecha 1 de agosto de 2005 emitimos nuestro informe especial de auditoría acerca de la situación actualizada de las salvedades 3), 4) y 6), incluidas en nuestro informe de auditoría de las cuentas anuales de Urbanizaciones y Transportes, S.A. del 2004, emitido con fecha 20 de abril de 2005, y anteriormente transcrito.

En el citado informe especial no hicimos referencia a las salvedades 5 a) y 5 b), por lo que aprovechamos el presente informe especial para confirmarles que al día de hoy la salvedad 5 a), relativa a la deuda registrada con las administraciones públicas, presenta el mismo defecto que el descrito en nuestro informe de auditoría de las cuentas anuales del 2004, y que valoramos en 3.890 miles de euros, encontrándose la Sociedad a la espera de regularizar el citado defecto, por lo que el efecto en los fondos propios y en los resultados presentados en la información periódica supondría un reducción en ambos casos por valor de 3,89 millones de euros.

Finalmente, y con referencia a la salvedad 5 b), confirmarles que a la fecha de hoy se mantiene en los mismos términos, por cuanto los administradores de la Sociedad están convencidos que la deuda exigida por la Agencia Tributaria se encuentra prescrita y por lo tanto no es exigible, habiendo interpuesto en su momento un Recurso Contencioso Administrativo contra las cantidades reclamadas, circunstancia que suponía, y actualmente sigue imponiendo, una incertidumbre sobre las cuentas anuales del 2004. Dada la naturaleza de la salvedad por incertidumbre descrita en el párrafo 5 b), ésta solamente se verá despejada en el mismo momento en que se resuelva el citado Recurso Contencioso Administrativo, no dependiendo este extremo de la voluntad de los administradores ni de los directivos de Urbanizaciones y Transportes, S.A.

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

PKF - Auditec, S.A.



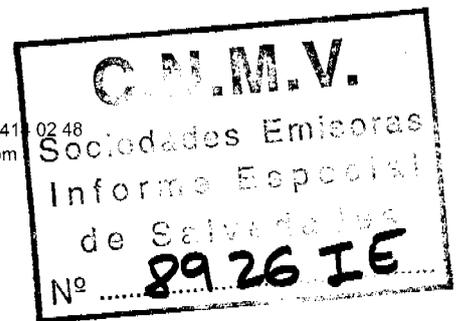
Carlos Ginesta

Madrid, 7 de septiembre de 2005

C.N.M.V.
Sociedades Emisoras
Informe Especial
de Salvedades
Nº **8926 IE**

URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A.

**COMISION NACIONAL
DEL MERCADO DE VALORES**



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

Con fecha 20 de abril de 2005 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 1.459 miles de euros, sobre las que mantiene provisiones por un valor de 1.159 miles de euros, calculadas de acuerdo con la evolución de los fondos propios de las últimas cuentas anuales. Las cuentas anuales del ejercicio 2004 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 2004.

4. Tal y como se indica en la nota 14 de la memoria, la Sociedad ha registrado como ingreso del ejercicio 2004 una expropiación para la construcción de una balsa reguladora de agua y su canalización en las fincas de Nijar (Almería). A la fecha del presente informe y hasta que no se reciba la comunicación definitiva de la Administración Pública encargada de la expropiación, no disponemos de información suficiente que nos permita evaluar el efecto final en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

5. a) La Sociedad mantiene registradas al 31 de diciembre de 2004 deudas con la Agencia Tributaria que ascienden a 1.974 miles de euros (punto 9 de la memoria) y unas cuentas a cobrar por un importe de 457 miles de euros. Con fecha 8 de Febrero de 2005 se recibió de la Agencia Tributaria la aceptación de la propuesta de aplazamiento de pagos efectuada por la Sociedad, en cuyo escrito figura que la deuda pendiente asciende a la cantidad de 15.442 miles de euros (incluyendo principal, recargos e intereses hasta diciembre de 2005), que la sociedad y otra sociedad participada deberán abonar en cinco plazos de importe crecientes hasta el día 20 de diciembre de 2005. En aplicación del principio de prudencia y como consecuencia de la deuda confirmada por la Agencia Tributaria, estimamos que el Resultado de la sociedad se reduciría en 3.890 miles de euros.

b) Tal y como se indica en el punto 9 de la memoria, el escrito de 8 de Febrero de 2005 de la Agencia Tributaria no implica la conformidad de la sociedad a las cantidades reclamadas, por lo que la Sociedad mantiene el Recurso Contencioso Administrativo ante la Agencia Tributaria como consecuencia de considerar que, en todo caso, la deuda se encuentra prescrita y en consecuencia es inexigible, por lo que desconocemos el efecto final que pueda tener en los Fondos Propios de la Sociedad el desenlace final de dicho Recurso.

6. La Sociedad mantiene en existencias el conjunto de las parcelas integradas en la Urbanización Residencial Sotolargo valorada en 7.590 miles de euros, cuya adquisición se formalizó mediante un contrato privado. Tal y como se indica en la nota 7 de la memoria, el valor neto contable al 31 de diciembre de 2004 está fundamentado en una tasación oficial con motivo de la aprobación del Plan Parcial de Ordenación Municipal publicado el 20 de Octubre de 2004 que modifica la anterior calificación de los terrenos. No obstante, la sociedad seguirá acometiendo cuantas actuaciones sean necesarias y oportunas para conseguir la mejor calificación posible de los terrenos y, cuando proceda, la promoción o la transmisión de los mismos, con el objetivo de conseguir un rendimiento superior, por ello la viabilidad del proyecto está condicionada a dichos factores y, adicionalmente, a la obtención por parte de la empresa de financiación adicional.

7. Como consecuencia de las pérdidas acumuladas el patrimonio de la Sociedad ha quedado reducido a una cantidad inferior a las dos terceras partes del capital social. Tal y como establece el artículo 163 de la Ley de Sociedades Anónimas, los administradores propondrán a la Junta de Accionistas una ampliación de capital dineraria, una ampliación de capital no dineraria y una ampliación de capital por compensación de créditos para equilibrar la situación patrimonial en el presente ejercicio. No obstante, las cuentas anuales adjuntas se han preparado bajo el principio contable de gestión continuada (punto 2 de la memoria). La persistencia en la aplicación del citado principio contable por parte de la Sociedad, está condicionada al desarrollo de los proyectos de la Sociedad en el futuro.

Con fecha 1 de agosto de 2005 y 7 de septiembre de 2005 emitimos nuestros informes especiales de auditoría acerca de la situación actualizada de las salvedades 3), 4), 5 a), 5 b) y 6), incluidas en nuestro informe de auditoría de las cuentas anuales de Urbanizaciones y Transportes, S.A. del 2004, emitido con fecha 20 de abril de 2005, y anteriormente transcrito.

Adicionalmente, en el requerimiento de fecha 10 de agosto de 2005 remitido por ustedes a URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A., y en relación a la limitación al alcance del informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2004, hemos procedido a realizar las pruebas adicionales pertinentes con la finalidad de que pueda ser obviada la limitación al alcance.

Como consecuencia de las pruebas adicionales realizadas en referencia a la limitación al alcance incluida en el párrafo 3 de nuestro informe de auditoría de las cuentas anuales del 2004, a la fecha del presente informe se han puesto de manifiesto los siguientes hechos:

- Con fecha 28 de julio de 2005 se han transmitido las participaciones de las empresas del grupo Sazaso, S.A., Serne, S.A., Promotora Ralop Dos, S.A., Promotora Ralop Tres, S.A., Promotora Ralop Cuatro, S.A., Arrendamientos y Ventas Ralop Cinco, S.A. y Metropolitana de Aparcamientos, S.A. a una empresa del grupo.

Al mismo tiempo, se ha procedido a nombrar liquidador de dichas sociedades a D. Jesús Ordoñez Gutierrez, que con fecha 7 de septiembre de 2005 nos ha manifestado que no han aparecido acreedores adicionales a los registrados contablemente hasta la fecha de su escrito. Complementariamente, se han solicitado formalmente confirmaciones de la situación actual con las principales Administraciones Públicas, de las cuales no se han puesto de manifiesto pasivos adicionales a los registrados contablemente.

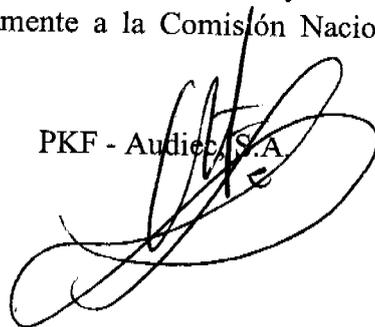
- Con fecha 26 de septiembre de 2005 se han transmitido las participaciones de las empresas del grupo Takio, S.A. y Nautel, S.A. a una persona física.

Como consecuencia de los hechos indicados anteriormente, se ha producido una pérdida, incluida en los estados financieros del tercer trimestre del 2005, de 300 mil euros.

Por lo tanto, como consecuencia de las pruebas adicionales realizadas y considerando el efecto en la cuenta de pérdidas y ganancias expuesto en el párrafo anterior, la limitación al alcance incluida en el párrafo 3 de nuestro informe de auditoría de las cuentas anuales del 2004 quedaría sin efecto a la fecha del presente escrito.

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 - Auditec, S.A.



Carlos Ginesta

Madrid, 27 de septiembre de 2005.



Urbanizaciones y Transportes, S.A.



AT. Dirección de Información Financiera y Contable

COMISION NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES

Pº de la Castellana, nº 49

MADRID

Madrid, a 29 de Septiembre de 2005

Estimados Señores:

En contestación parcial a su escrito de fecha 10-08-2005 y recibida por nosotros de fecha 12-08-2005 y número de salida de registro 2005037069, adjunto nos permitimos acompañar Informe emitido por nuestros auditores PKF-Audiec, S.A. con fecha 27-09-2005.

Atentamente,

Fdo. Santiago González Amo
Director Financiero
URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A.

