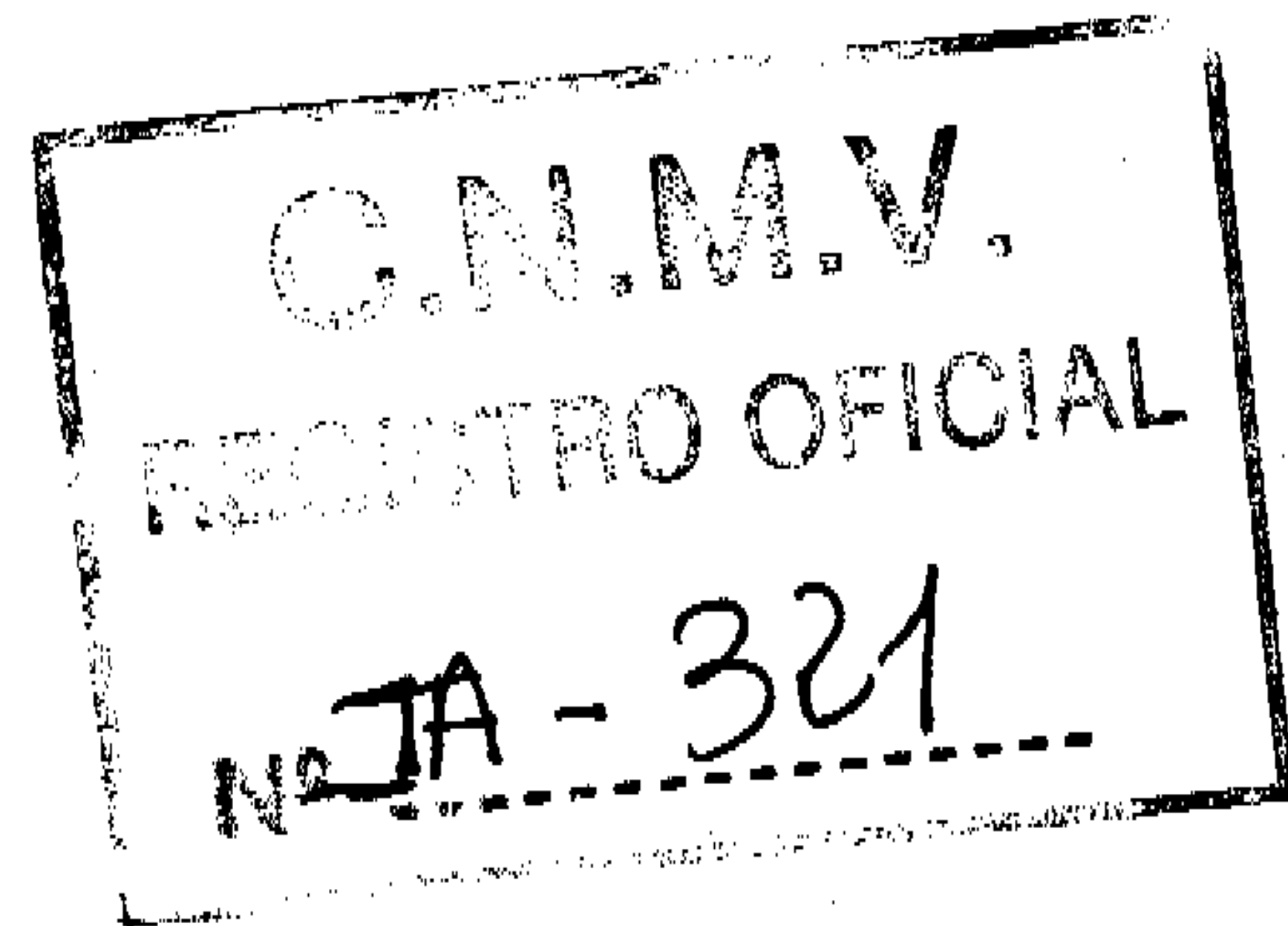




Urbanizaciones y Transportes, S.A.

Madrid, 01 de Junio 2.005



COMISION NACIONAL MERCADO VALORES

Pº Castellana, nº 19
28018 MADRID

Muy Sres. Nuestros:

Adjunto nos permitimos acompañar explicaciones a las Salvedades reflejadas en el Informe de Auditoria del ejercicio 2004 por nuestros auditores PKF-Audiec, S.A.

Atentamente



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



Urbanizaciones y Transportes, S.A.

EXPLICACIONES A LAS SALVEDADE DEL INFORME DE AUDITORIA 2004

La Sociedad, con intención de dar respuesta a las salvedades reflejadas en el informe de auditoría del ejercicio 2004, emite el presente documento con objeto de clarificar las mismas.

PUNTO 3 del Informe de Auditoría (transcripción literal).

"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."

Manifestaciones de la Sociedad al punto 3:

Corresponde a empresas participadas (sin actividad) que, como el propio auditor refleja, no están obligadas por ley a someterse a auditoría. Se han mantenido vivas dado que siguen figurando como titulares registrales de diferentes viviendas vendidas hace más de 10 años en contrato privado con pago diferido en fracciones mensuales debiendo escriturárselo al comprador al realizar éste el último pago. Dado que los vencimientos finalizan en el primer semestre de 2005, se tiene previsto que la elevación a público de dichos contratos se realice de inmediato, y cumplido ello, se pondrán en liquidación y disolución.

El valor contable de estas participadas, como el propio auditor refleja, es de 300.349,00 euros. Se prevé que el impacto de la liquidación no represente una modificación significativa de dicho valor contable.

PUNTO 4 del Informe de Auditoría (transcripción literal).

"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 Níjar (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."

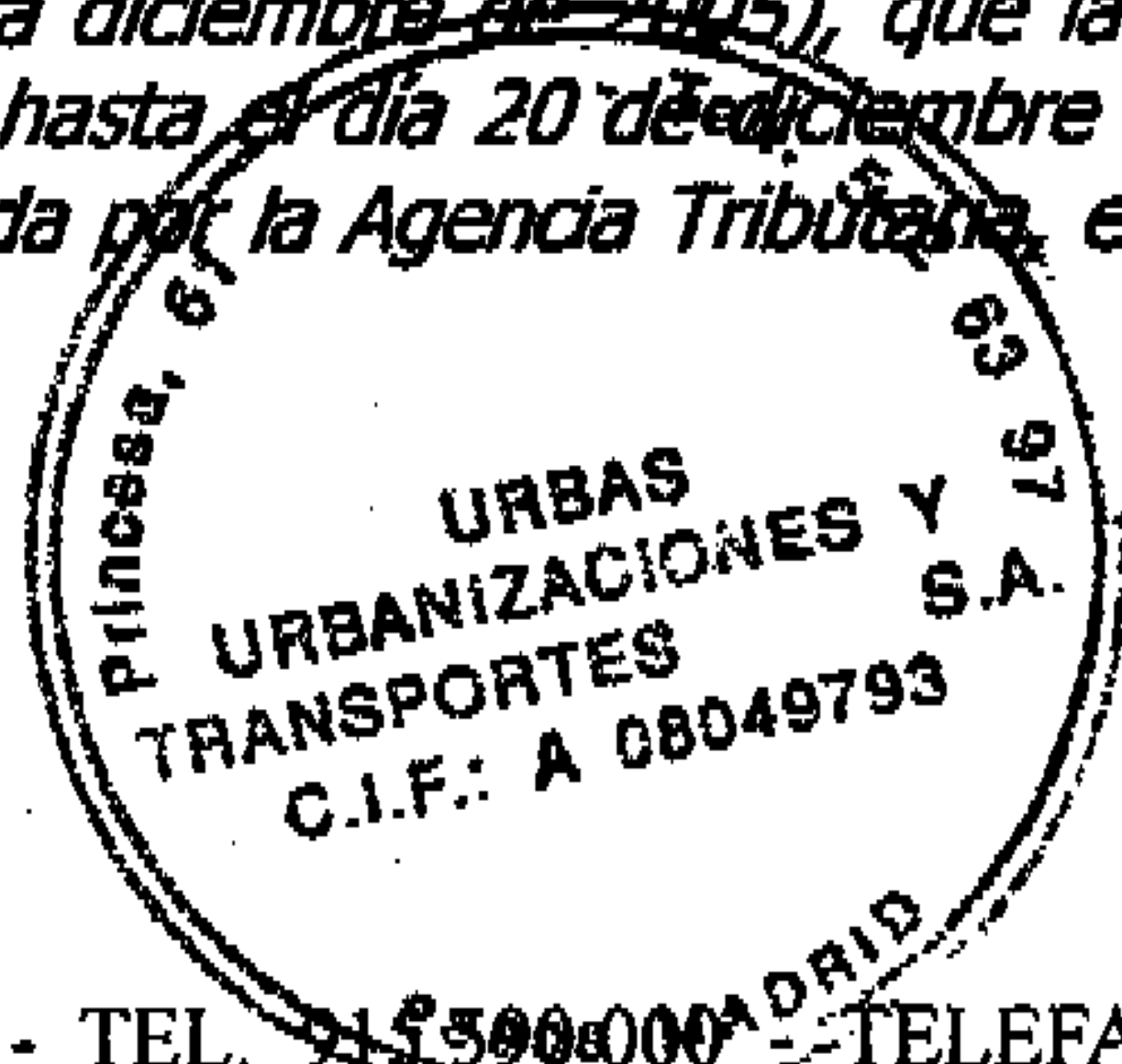
Manifestaciones de la Sociedad al punto 4:

Corresponde a la estimación de la compensación por la ocupación y consiguiente expropiación de 62.349 m² de terrenos en Níjar para la ejecución, a través de la sociedad estatal SEIASA y de ACUSUR, de la red secundaria y de una balsa de regulación para la distribución del agua de la desaladora de Carboneras destinada al Campo de Níjar. El resto de fincas de la Sociedad, en Níjar, también se beneficiaran de esta nueva aportación de agua a la zona.

Se espera en breve la cuantificación definitiva de la compensación económica y fecha de su cobro, que siempre será durante el año 2005, estimándose que no se producirán diferencias significativas con lo contabilizado.

PUNTO 5 del Informe de Auditoría (transcripción literal).

"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 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 reducirán 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."

Manifestaciones de la Sociedad a los puntos 5 a) y 5 b).

Resaltamos el que URBAS aceptó el acuerdo de pago con la Agencia Tributaria y por la cuantía que ella determinó en principio, por significarle el desbloqueo de la pasada situación de inactividad por causa del embargo trabado por dicha Agencia sobre los bienes de la Sociedad; sin que ello suponga la conformidad de la Sociedad a las cantidades reclamadas, contra lo que se mantiene recurso Contencioso Administrativo, lo que de obtener sentencia satisfactoria podría significar la devolución a URBAS de hasta 15.442 miles de euros.

Del acuerdo de pago fraccionado no solamente se han atendido los vencimientos al día, sino que se han anticipado los posteriores quedando únicamente pendiente una parte del de diciembre de 2005.

En cuanto a los 3.890 miles de euros que el auditor estima que minora el resultado de la Sociedad, el reflejo contable en aplicación del principio de prudencia y recomendado por el auditor, se efectúa en el ejercicio 2005. Respecto al saldo de la deuda de 15.442 miles de euros, señalada en su día inicialmente por la A.E.A.T, recogía principal, recargos e intereses hasta diciembre 2005. En el ejercicio 2005 está previsto conocerse la cifra definitiva que resulte, con lo que, de haber lugar, asentaríamos lo que correspondiese.

PUNTO 6 del Informe de Auditoría (transcripción literal).

"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."

Manifestaciones de la Sociedad al punto 6.

Se está ultimando la tramitación para protocolizar en breve el documento de propiedad de las fincas en cuestión, de las que pasará a ser titular registral URBAS.

La Sociedad acometerá cuantas acciones sean necesarias y oportunas para la mejor calificación de los terrenos y promocionará su desarrollo inmobiliario, para lo que no le va a faltar financiación, y así conseguir una mayor rentabilidad.

PUNTO 7 del Informe de Auditoría (transcripción literal).

"Como consecuencia de las pérdidas acumuladas el patrimonio de la Sociedad a 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."

Manifestaciones de la Sociedad al punto 7.

La situación patrimonial quedará equilibrada durante el ejercicio 2005 por la afluencia de plusvalías de operaciones ya realizadas (3.997 miles de euros), además de las que hay en perspectiva por ventas en curso, independiente de las ampliaciones de capital que se van a proponer a la Junta General de Accionistas del 22 o 23 -6-05, con lo cual queda garantizada la continuidad de la Sociedad.

Madrid, 1 de junio de 2005



URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A.

(c/ Princesa, 61, MADRID)

A la atención de D. Paulino García Suárez

COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES
Dirección de Informes Financieros y Contables
Pº de la Castellana nº 19
28046 MADRID



Madrid, a 5 de agosto de 2005

Muy señores nuestros:

Acusamos recibo de su escrito de fecha 21 de julio, dirigido al Secretario del Consejo de Administración, recibido en estas oficinas el día 27 de julio siguiente, por el que solicitan determinada información en relación con las cuentas anuales individuales de esta sociedad correspondientes al ejercicio finalizado el día 31 de diciembre de 2004.

En cumplimiento a su requerimiento de información nos es grato comunicarle lo que sigue:

1. En relación con las limitaciones al alcance, confirmamos que se ha aportado al Auditor de la sociedad (PKF-AUDIEC, S.A.) toda la documentación pertinente para que por éste se realicen las pruebas que sean convenientes a fin de obviar tales limitaciones, a la vista de la cual PKF-AUDIEC ha emitido el informe que, con fecha 4 de agosto de 2005 ha sido presentado ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores, del cual adjuntamos copia y al que nos remitimos.

Por otra parte, y sin perjuicio de lo anterior, esta sociedad también está llevando a cabo las actuaciones necesarias para que en próximos ejercicios estas limitaciones al alcance no surjan.

2. En cuanto a su solicitud de información respecto de las funciones del Comité de Auditoría, les confirmamos que los miembros del Comité de Auditoría han tenido en todo momento información en relación con el proceso de elaboración de la auditoría de las cuentas anuales y ha prestado sus mejores esfuerzos para evitar las limitaciones al alcance, salvedades e incertidumbres manifestadas en el informe de auditoría. Además, ha formulado al Consejo de Administración determinadas sugerencias y propuestas de actuación que éste se ha comprometido a llevar a cabo a la mayor brevedad. Así, por ejemplo:

- (i) el Comité de Auditoría ha recomendado la inmediata elevación a público del contrato de compraventa de las parcelas de la Urbanización Residencial Sotolargo (objeto de una de las incertidumbres incluidas por los auditores), lo que se ha verificado el 29 de julio de 2005 ante el Notario de Madrid Don Ignacio Sáenz de Santamaría Viedma;
- (ii) el Comité de Auditoría ha recomendado el inicio de las actuaciones necesarias para la disolución y liquidación de aquellas sociedades en las que URBAS participa de forma mayoritaria que están inactivas (objeto de otra de las limitaciones al alcance incluidas por los auditores), lo que se llevará a cabo de forma inmediata.

Por otra parte, les confirmamos también que las discrepancias entre el órgano de administración y la entidad auditora han sido convenientemente explicadas en la Junta de Accionistas de la entidad celebrada el día 23 de junio de 2004, en la que, entre otros acuerdos, se aprobaron las cuentas anuales formuladas por el Consejo de Administración.

- 3. En relación con la posible existencia de la obligación de presentar cuentas consolidadas les confirmamos que, de conformidad con los criterios contenidos en el informe de auditoría que se acompaña la formulación de cuentas anuales consolidadas no tiene un efecto significativo sobre la imagen fiel de la situación financiera y patrimonial de la sociedad ni sobre sus resultados. Sin perjuicio de ello, a partir del corriente ejercicio 2005 se formularán cuentas consolidadas del grupo.
- 4. Finalmente, en relación con las acciones de URBAS poseídas, directa o indirectamente, por accionistas con una participación mínima del diez por ciento del capital social, les manifestamos que, según información obtenida de la última Junta de Accionistas, celebrada el día 23 de junio de 2005, ningún accionista supera dicho umbral de forma directa. De forma indirecta, Doña M^a Dolores Serra dispone 2.067.982 acciones, representativas del 12,60% por ciento del total capital social a través de las entidades FIDELCA TELECOM, S.L., que dispone de 1.278.52 acciones representativas del 7,80% por ciento del capital social y F & F AUDIOTEX, S.L., que dispone de 789.460 acciones representativas del 4,80% por ciento del total capital social.

Naturalmente, quedamos a su entera disposición para cualquier aclaración o información complementaria requieran en relación con el contenido de la presente carta.

Atentamente,

~~José María Buxeda Maisterra~~
Secretario del Consejo de Administración