

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

PRESIDENTE

D. Antonio Trueba Bustamante

VICEPRESIDENTE

D.^a Ana Patricia Botín-Sanz de Sautuola y O'Shea

CONSEJERO DELEGADO

D. Luis María Arredondo Malo

VOCALES

S.A.R. D. Carlos de Borbón Dos Sicilias y Borbón-Parma

D. Fernando de la Quintana García

D. Victor Menéndez Millán

D. Juan Manuel Delibes Liniers

D. Pedro Pablo Arechabaleta Mota

D. Rafael Benjumea Cabeza de Vaca

D. Antonio García Ferrer

Novovilla, S.A.

(representada por D. Marcelino Fernández Verdes)

D. Santiago Foncillas Casaus

SECRETARIO NO CONSEJERO

D. Tomás Santoro García de la Parra

COMISIÓN EJECUTIVA

Presidente

D. Antonio Trueba Bustamante

Vocales

D. Luis María Arredondo Malo
D. Juan Manuel Delibes Liniers
D. Pedro Pablo Arechabaleta Mota

Secretario no miembro

D. Tomás Santoro García de la Parra

COMISIÓN DE AUDITORÍA Y CUMPLIMIENTO

Presidente

D. Juan Manuel Delibes Liniers

Vocales

D. Antonio García Ferrer
D. Rafael Benjumea Cabeza de Vaca

Secretario no miembro

D. Tomás Santoro García de la Parra

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Presidente

D. Victor Menéndez Millán

Vocales

D. Antonio García Ferrer
D. Fernando de la Quintana García

Secretario no miembro

D. Tomás Santoro García de la Parra

DIRECCIÓN Y RESPONSABLES DE ÁREAS

PRESIDENTE

D. Antonio Trueba Bustamante (*)

CONSEJERO DELEGADO

D. Luis María Arredondo Malo (*)

DIRECTOR GENERAL CORPORATIVO

D. Fermín Molina Alonso (*)

DIRECTOR GENERAL DE PRODUCCIÓN

D. Alfonso Eguía Acordagoicoechea (*)

DIRECTOR DE PERSONAL Y SERVICIOS GENERALES

D. Rafael Joga Hernando (*)

DIRECTOR DE GESTIÓN DE SUELO

D. Vicente Estellés Valls (*)

DIRECTOR DE DESARROLLO

D. Jaime Tricas Tarradellas (*)

DIRECTOR DE PATRIMONIO

D. Mario Bergia Beca (*)

DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN Y CONTROL INTERNO

D. Luis González Gallego

DIRECTOR SERVICIOS JURÍDICOS

D. Francisco Soler Navarro

DIRECTOR DE SISTEMAS DE INFORMACIÓN

D. Tomás Gil de Requesens

DIRECTOR REGIONAL CENTRO

D. Javier Montoya Oliver

DIRECTOR REGIONAL DE ANDALUCÍA

D. Ángel Ruiz García

DIRECTOR REGIONAL NORDESTE

D. Daniel Miquel Bernadó

DIRECTOR REGIONAL DE LEVANTE

D. Vicente Pérez Torró

DIRECTOR REGIONAL DE CANARIAS

D. Gregorio Dávila García

DIRECTOR REGIONAL DE GALICIA

D. Miguel Ángel Revenga Monforte

DIRECTOR REGIONAL NORTE, CASTILLA-LA MANCHA Y EXTREMADURA

D. Manuel del Castillo Caracuel



Asistentes al acto de entrega a nuestro Presidente del Premio a la “Trayectoria Profesional” concedido por el Salón Inmobiliario de Barcelona 2005 (Meeting Point)

Distinguido accionista:

El ejercicio de 2005 ha sido una vez más excelente para nuestra empresa. Se han superado todos los objetivos que en su momento anunciamos y, lo que es aún más significativo, nuestro modelo de negocio sigue funcionando muy bien y permite asegurar unos ejercicios futuros de gran calidad.

Así, Urbis entra en este nuevo ejercicio 2006, cuando cumple 60 años de existencia, 59 de ellos cotizando en Bolsa, batiendo records de ingresos, beneficios y rentabilidad, en una situación de gran fortaleza financiera y patrimonial, y con un posicionamiento estratégico y unas ventajas competitivas que nos permitirán seguir creciendo en el futuro.

Es por todo ello que el Consejo de Administración ha decidido proponer un incremento del dividendo de un 20% respecto al del año anterior; es decir, 0,36€ por acción, de los que 0,22€ han sido ya pagados a cuenta. Este dividendo representa un 31% del beneficio del Grupo, que ascendió a 148 millones de euros con un incremento, total y por acción, del 39%.

Estos incrementos se han debido al crecimiento ordinario de todas las actividades de la empresa, habiendo llegado los ingresos a 889 millones de euros, un 42% más que en 2004. Y seguirán creciendo conforme vayamos aumentando nuestros puntos de producción y venta.

Un reto importante durante el ejercicio ha sido adaptarnos a la nueva normativa contable internacional, en la que sólo se pueden registrar como ingresos las ventas de viviendas entregadas y escrituradas, lo que se ha llevado a cabo con rigor e, incluso, aumentando la eficiencia de la gestión en este nuevo escenario.

La Bolsa se ha comportado extraordinariamente bien para nuestro Sector, como ya les había anunciado. Nuestra cotización subió un 45% durante el año y la capitalización ha superado en 2005 los 2.000 millones de euros. Dado el crecimiento previsto de beneficios, así como el relativamente bajo PER y el apreciable descuento respecto al Valor Neto Patrimonial (NAV), sigo lógicamente optimista respecto al futuro de nuestro valor.

Durante 2005 la valoración de nuestros activos inmobiliarios alcanzó los 4.954 millones de euros y las plusvalías latentes acumuladas los 1.950 millones. Ello ha dado lugar a un NAV por acción de 22,14 euros, un 29% más que el año anterior.

Sumando el beneficio antes de impuestos, 229 millones de euros, al incremento de las plusvalías durante el ejercicio, 532 millones de euros, vemos que Urbis ha generado más de 760 millones de euros en 2005. De éstos, 77 millones se pagarán a la Hacienda Pública como impuesto, lo que significa una fuerte aportación a los intereses colectivos, y el resto supone para nuestros accionistas una creación de valor de 5,31€/acción. La cotización de nuestra acción en Bolsa, como ya les he comentado, experimentó una subida de 4,83€/acción.

El modelo de empresa de nuestra Compañía no va a variar durante el próximo año; ya he manifestado varias veces que funcionará mejor que otros modelos cuando las condiciones macro-económicas sean peores y los mercados más difíciles. Seguimos haciendo lo que sabemos hacer, generando valor inmobiliario en el desarrollo, muy intensivo en gestión, de nuestros productos, disminuyendo siempre el peso porcentual de los gastos y cuidando mucho el Balance de la Empresa desde un punto de vista estratégico.

La estrategia global seguirá también siendo fundamentalmente la misma; aumentar mediante crecimiento orgánico el volumen y cuota de mercado en los tres productos básicos de nuestra actividad: promoción de viviendas medias en cascos urbanos, desarrollo de suelo y explotación de inmuebles en alquiler. La táctica, sin embargo, sí la variamos continuamente para adaptarnos al entorno cambiante. Así, por ejemplo, ahora sólo adquirimos suelo de desarrollo a 5/7 años, exploramos alternativas de promoción al estilo Urbis fuera de España y hemos incrementado el plan de inversiones y rotación recurrente en Patrimonio.

En este momento ya se están desarrollando promociones en Lisboa, Oporto y Miami, esperamos alcanzar 80 millones de euros de rentas al final de 2008 y generar plusvalías recurrentes y sostenibles de la rotación del Patrimonio, aumentando así el ROE de este negocio y posicionando a la Empresa para previsibles mejoras futuras en la fiscalidad de estos ingresos.

Es claro que Urbis no descarta la posibilidad de compras corporativas para su crecimiento, opción que han tomado varios de nuestros competidores en la Bolsa española, pero en este momento resultan más interesantes las compras directas de activos en términos de rentabilidad real de los recursos invertidos.

Además, tengo la sensación de que nuestro modelo de negocio, ya tan consolidado, prácticamente no tiene otros actores en la Bolsa española, puesto que casi todos nuestros competidores han escogido otras estrategias.

Urbis invirtió el pasado año 500 millones de euros en nuevos suelos y 50 millones en activos para renta. Como siempre, se pretende crear valor en ellos mediante una gestión apropiada y se evita el suelo a corto plazo por no llevar a rentabilidades interesantes. Esta manera de operar es la que hace posible los altos márgenes de las ventas y la que garantiza poder ofertar siempre productos con precios competitivos, que no expulsen la demanda potencial.

Sigo pensando que tratar de compatibilizar la vida familiar con la laboral además de ser una cuestión de justicia, aumenta el bienestar y la productividad en la empresa. Seguimos pues trabajando en este asunto con medidas concretas.



Antonio Trueba Bustamante y Luis Mª Arredondo Malo, Presidente y Consejero Delegado, respectivamente.

Por lo que se refiere al futuro de nuestro sector en general, se empiezan a percibir síntomas de desaceleración. Pero por lo que se refiere a Urbis, veo este nuevo escenario como una oportunidad que vamos a saber aprovechar.

El cuadro macroeconómico, como ha sido explicado en foros más apropiados, va a debilitarse en España y, como consecuencia, el sector inmobiliario lo va a notar. De hecho, ya comienza a haber productos difíciles de vender como la segunda residencia y la costa, aunque otros se mantienen fuertes como las viviendas urbanas de tipo medio y la inversión en productos en alquiler.

En relación con este futuro más difícil, nuestra cartera de viviendas vendidas pendientes de entregar alcanzó a finales de año los 1.180 millones de euros; es decir, casi dos años de ventas. De hecho, en los "productos Urbis" apenas se ha notado la menor fuerza del mercado y seguimos en un tiempo medio de venta de 11-12 meses. Tampoco se nota falta de apetencia para suelos urbanos finalistas, pero los precios actuales de éstos disminuirán los márgenes de las ventas futuras.

Por todo ello Urbis mantiene su gestión orientada a crecer en un escenario de desaceleración progresiva que puede alcanzar su punto más bajo en 2008; pero durante este periodo nuestro objetivo es aumentar las ventas de gestión anuales de las 3.400 unidades actuales, a más de 5.000 en dicho año, lo que supondrá un crecimiento de negocio muy relevante para la Compañía, incluso sin subir precios, pero todavía una mínima cuota de mercado. Y todo con el banco de suelo actual y con nuestros productos habituales.

El mercado de alquileres se mantiene estable y no veo crecimientos importantes en un par de años. Sin embargo, como hay mucha liquidez, los edificios alquilados se venden a precios elevados, con rentabilidades brutas de hasta sólo el 4/4,5%, que limitan mucho el recorrido potencial de revalorización mediante la gestión inmobiliaria de los mismos.

Ya me he referido anteriormente a nuestra actividad patrimonial que se está potenciando. Nuestro objetivo para 2008 es alcanzar una cartera patrimonial de más de 1.000 millones de euros, que nos permita generar plusvalías recurrentes y rentas anuales en el entorno de 80 millones, lo que conseguiremos con lo que ya tenemos en construcción, unos 160.000 metros cuadrados sobre rasante, y con nuevas adquisiciones y actuaciones.

Por todo lo dicho anteriormente y a pesar de entrar en un ciclo económico peor, pienso que nuestra actividad y nuestros resultados van a seguir creciendo los próximos años y, por supuesto, la política de dividendos seguirá siendo atractiva para el accionista. A todo ello contribuye también la imagen y el respeto que de Urbis y su modelo de negocio, se tiene dentro y fuera de España.

Deseo terminar esta carta, distinguido accionista, agradeciéndole de nuevo su confianza que no vamos a defraudar, y quiero también enviarle un saludo muy cordial en nombre propio y de todos los magníficos profesionales de la Empresa.

UNA VISIÓN DE CONJUNTO



CUMPLIENDO OBJETIVOS

EVOLUCIÓN DE RESULTADOS

PREVISIÓN 2006

CUMPLIENDO OBJETIVOS

Inmobiliaria Urbis presenta de forma sistemática, desde 1996, un capítulo en sus informes anuales en el que se analizan los objetivos marcados y el grado de cumplimiento de los mismos.

En el cuadro que se presenta a continuación se comparan los objetivos publicados hace un año, con la realidad alcanzada.

CUMPLIMIENTO OBJETIVOS	Crecimiento 2005	
	OBJETIVO	REAL
Cifra Neta de Negocio	30 - 35%	42%
Cifra de Negocio de Promoción	35 - 45%	44%
Rentas de Alquiler Patrimonio	4 - 6%	4%
Venta de Suelo	5 - 10%	16%
Beneficio Neto Atribuido	20 - 25%	39%

Inmobiliaria Urbis publicó en su Informe Anual 2004 como objetivos para 2005 un aumento de la cifra de negocio del 30-35% y un crecimiento del beneficio neto en el rango del 20-25%. Esta última previsión sobre el beneficio neto fue elevada en junio hasta el entorno del 30%.

Estos objetivos podían considerarse ambiciosos después de varios años de gran fortaleza y crecimiento. A pesar de ello, 2005 se ha cerrado con incrementos en ingresos y en beneficio neto del 42% y del 39% respectivamente.

Por líneas de negocio, como se puede ver en la tabla, los crecimientos en promoción residencial y en venta de suelo han superado los objetivos que se publicaron. Con respecto a los ingresos por alquiler, han crecido en línea con nuestra previsión, aunque en la parte baja del rango por la mayor venta de activos.

Resumiendo, los objetivos marcados y anunciados se han cumplido y superado un año más, tanto en el total agregado del Grupo, como en cada una de las líneas de negocio.

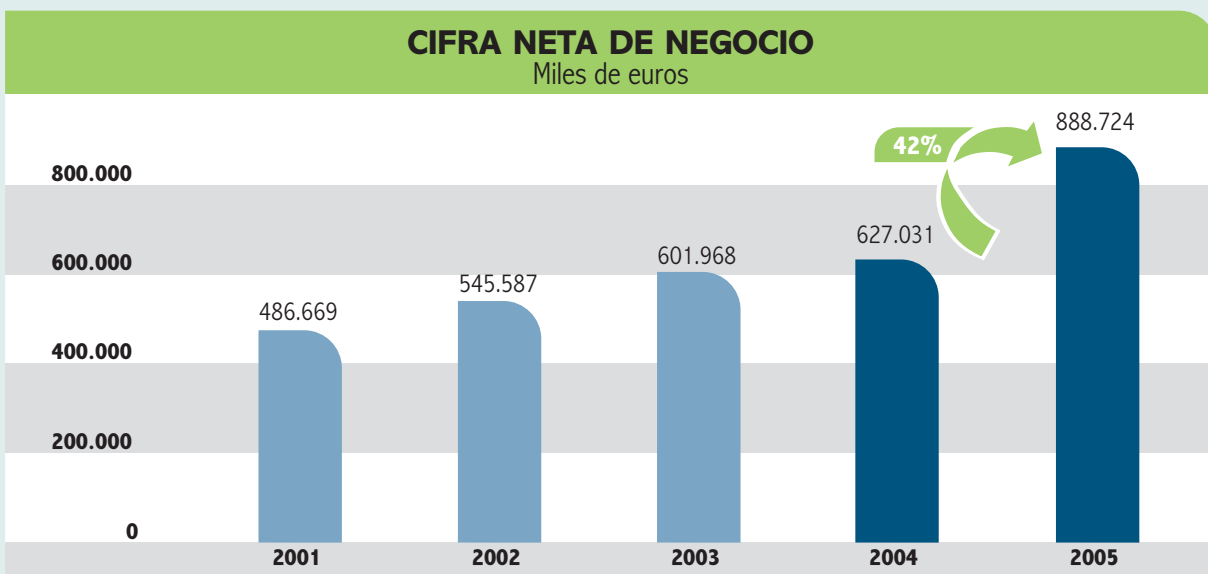
EVOLUCIÓN DE RESULTADOS

En este capítulo, como es tradicional en los informes anuales de Inmobiliaria Urbis, se presenta la evolución económico-financiera de nuestro Grupo durante un período de cinco años, así como la previsión de los principales datos relativos a 2006.

En años pasados se ha hecho referencia al comenzar este apartado al contraste entre la trayectoria de crecimiento de los indicadores económico-financieros y la cotización bursátil, que estaba muy alejada del valor fundamental razonable de nuestra Compañía. Afortunadamente, esta situación se va corrigiendo de forma progresiva y se

va estrechando el diferencial entre la capitalización bursátil y el valor patrimonial neto. En cualquier caso, estimamos que aún existe un importante potencial de revalorización.

Comenzando con el análisis de la evolución de los últimos cinco años, el volumen de la cifra de negocio ha aumentado a una tasa anual de crecimiento compuesto (TACC) del 16%. Esto es, el Grupo Urbis prácticamente ha duplicado su tamaño desde 2001, consolidándose así como una de las mayores empresas del sector en España y Portugal.



Este crecimiento es especialmente relevante si se considera que hace cinco años, tras varios ejercicios de fuerte demanda, nuestra cotización descontaba un escenario pesimista para el sector residencial en su conjunto, que además no discriminaba entre segmentos, modelos de negocio y compañías.

Analizando de forma separada cada línea

de negocio, las tasas anuales de crecimiento compuesto desde 2001, han sido las siguientes:

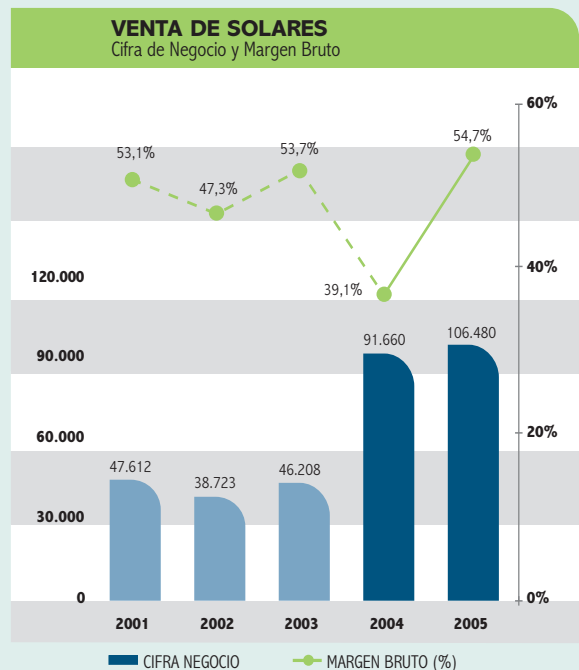
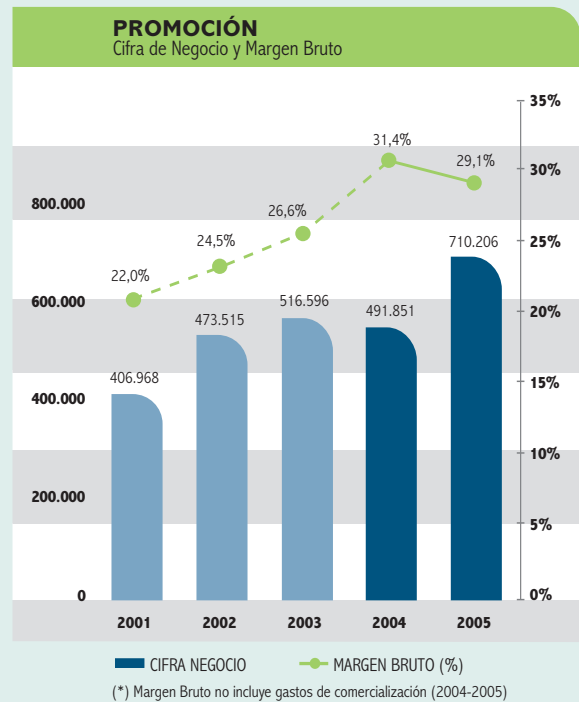
- Promoción residencial: 15%
- Suelo: 22%
- Patrimonio: un 7% los ingresos de alquiler y un 33% la venta de activos.

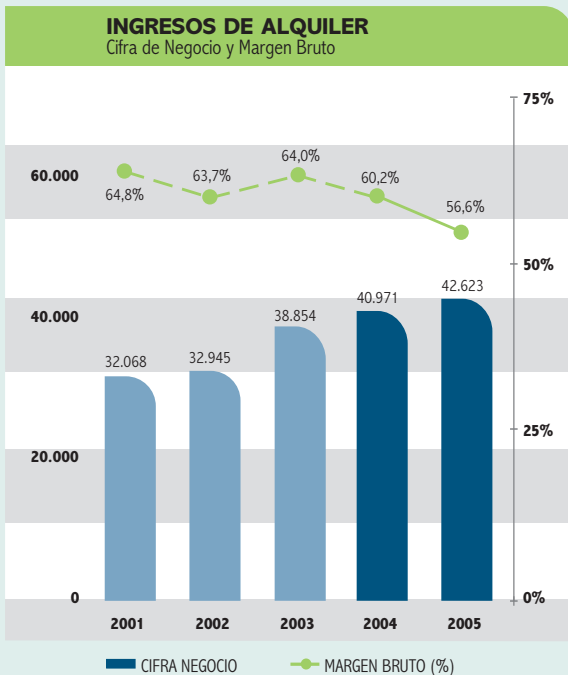
La actividad promotora residencial ha tenido un crecimiento prácticamente constante de la cifra de negocio, que ha pasado de 407 millones en 2001 a 710 millones en 2005. Además, el margen bruto porcentual ha evolucionado desde niveles en el entorno del 20% a los actuales, cercanos al 30%.

Estos elevados márgenes reflejan en gran medida el valor creado con la gestión urbanística previa del suelo. Urbis compra terrenos y solares no finalistas con potencial de gestión. De esta manera se aseguran productos finales competitivos en precio, más resistentes a contracciones de la demanda. En cualquier caso, los precios finales se adaptan a la situación real del mercado, por lo que los márgenes de los últimos años no han dejado de crecer.

La gestión y venta de suelo empezó a tener la consideración de línea de negocio independiente en 2002, habiéndose aumentado claramente el volumen de ingresos desde 2004. Esta gestión activa del suelo capitaliza nuestro know-how, dinamiza nuestro principal activo inmobiliario y aumenta la rentabilidad operativa de la Compañía.

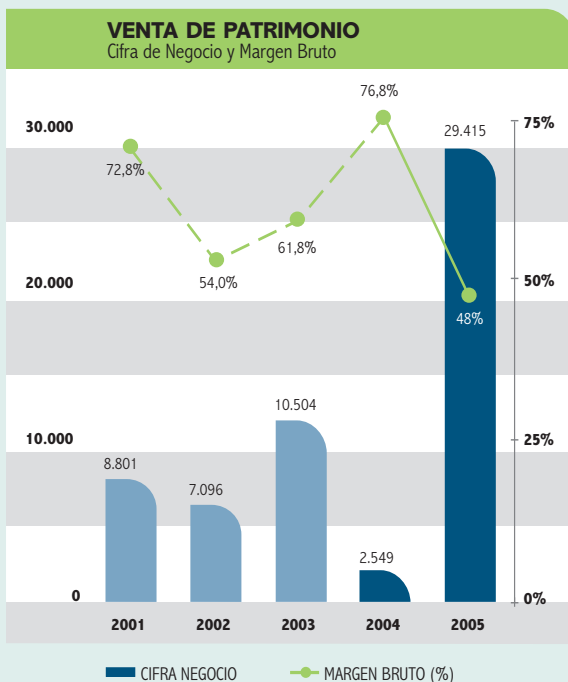
Las ventas actuales, superiores a los 100 millones de euros anuales, suponen un nivel de rotación sostenible y recurrente, ya que representan menos del cuatro por ciento del valor de mercado de nuestro banco de suelo.





En el gráfico destacan también los altos márgenes que se generan, en general, con estas ventas, consecuencia de las plusvalías latentes que nuestro modelo de negocio genera en el suelo.

En la actividad patrimonialista, el crecimiento de los ingresos de alquiler ha sido constante, aunque moderado, con una tasa anual de crecimiento compuesto (TACC) durante el periodo del 7%. Este aumento de las rentas, que cubren todos los costes indirectos de explotación, así como una parte relevante de los gastos financieros, incrementa el perfil defensivo de nuestra Compañía.

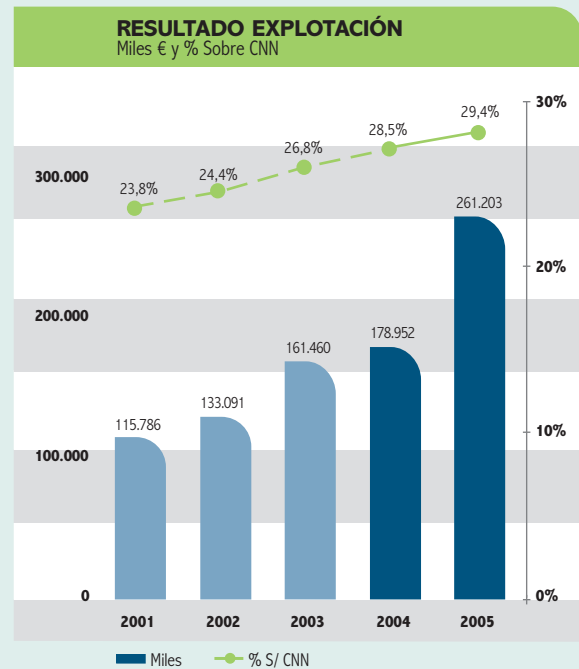
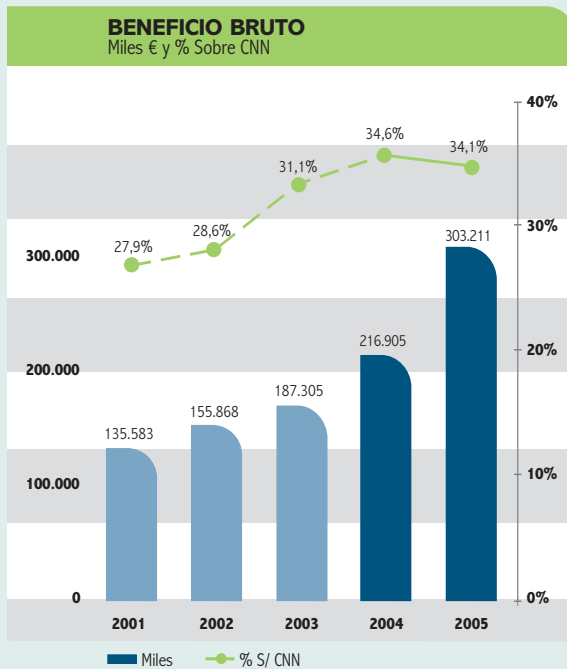


Durante estos cinco años se han vendido activos de renta pequeños y dispersos, principalmente pisos y locales del patrimonio histórico, que han sido sustituidos por grandes edificios singulares, más eficientes y con más potencial de revalorización. Nuestra cartera apenas ha aumentado el número de metros cuadrados sobre rasante en explotación, pero su valor de mercado ha crecido más del 50%.

Si consideramos todos los ingresos generados por el patrimonio en alquiler, tanto las rentas como las ventas, han crecido en el periodo 2001-2005 a una tasa anual de crecimiento compuesto (TACC) del 15%, generando además elevados márgenes porcentuales.

La evolución en los últimos cinco años de los diferentes resultados de la cuenta de pérdidas y ganancias, tanto en volumen como en margen porcentual, sigue mos-

trando un perfil de crecimiento y mejora constante, que incluso se ha acelerado en el último ejercicio cerrado.



OTROS RESULTADOS

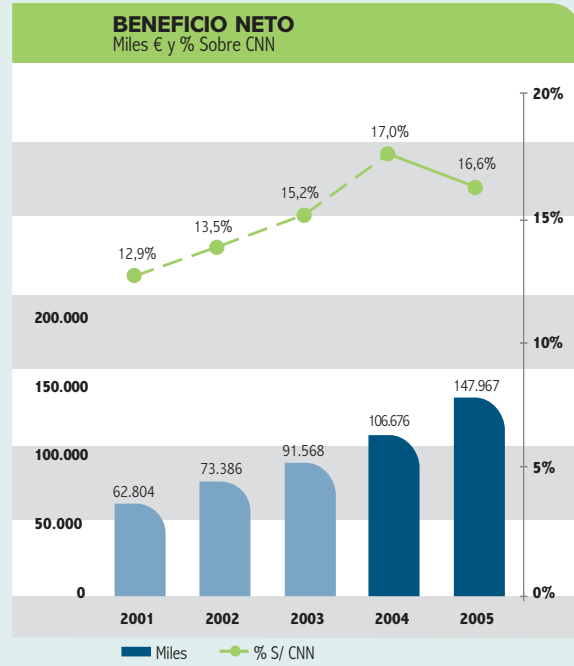
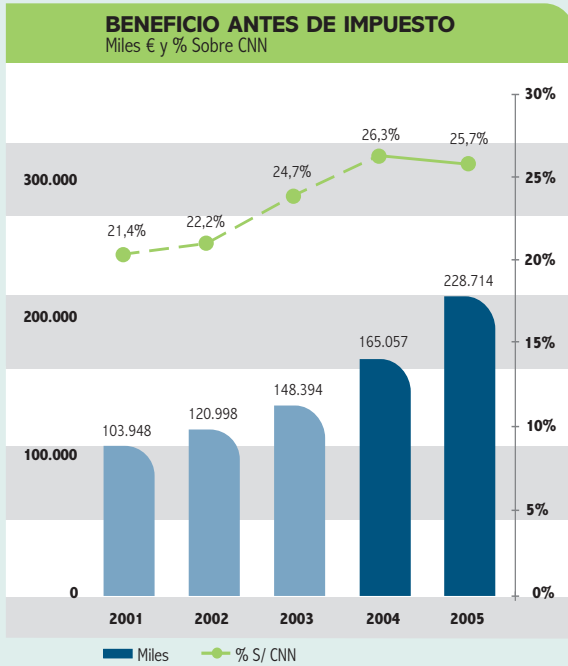
	2001	2002	2003	2004	2005
Rdo. Extraordinarios	-6.957	-14.501	-4.755	0	0
Diferencial Financiero	-11.437	-12.079	-13.141	-14.529	-24.376
Var. Valor Activos	0	0	0	260	-8.026



Edificio de Oficinas alquilado al Grupo Dragados. San Sebastián de los Reyes, Madrid

El beneficio de explotación ha crecido en el periodo a una tasa anual compuesta del 23% y, además, lo ha hecho con márgenes porcentuales que han mejorado cada año. Puede afirmarse que la trayectoria de

Inmobiliaria Urbis se ha basado en la buena gestión operativa: crecimiento del resultado bruto en cada línea de negocio, combinado con un riguroso control de los gastos indirectos de explotación.



TIPO IMPOSITIVO

	2001	2002	2003	2004	2005
Tipo Impositivo	35,3%	30,9%	32,5%	32,9%	33,7%



El beneficio antes de impuestos ha crecido desde 2001 a ritmos ligeramente inferiores al de explotación, por el mayor peso de los costes financieros y por la política, prudente todos estos años, de dotación de provisiones.

El beneficio neto atribuido ha pasado de 63 millones de euros en 2001 a 148 en 2005, lo que supone un crecimiento, total y por acción, del 24% TACC.

Podemos añadir que el resultado contabilizado en la cuenta de pérdidas y ganancias es sólo una parte del valor creado por una compañía inmobiliaria. Además, hay que considerar el incremento del valor patrimonial neto (NAV), que se genera con el crecimiento de las plusvalías latentes.

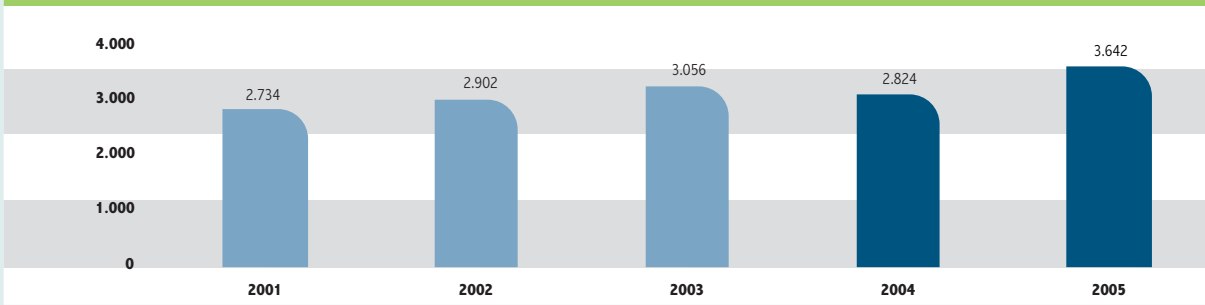
Como se verá con más detalle en la sección correspondiente de este Informe Anual, desde 2001 nuestro NAV ha pasado de 1.336 a más de 2.800 millones, lo que representa una tasa anual compuesta del 20%.

Para finalizar con la cuenta de resultados, hay que hacer una mención al esfuerzo que Inmobiliaria Urbis realiza para contener el peso de los costes indirectos, lo que nos sitúa, con toda seguridad, como una de las empresas más eficientes y flexibles del sector.

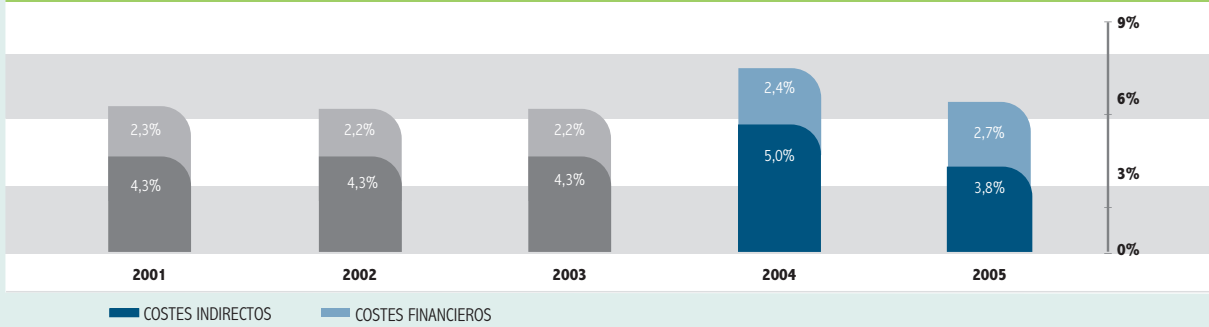
La suma de los costes indirectos, tanto de estructura como financieros, representa sólo el 6,5% de los ingresos, por lo que una gran parte del beneficio bruto, que tiene un margen del 34%, se traslada al resultado antes de impuestos.



CIFRA NETA DE NEGOCIO POR EMPLEADO
Miles de euros



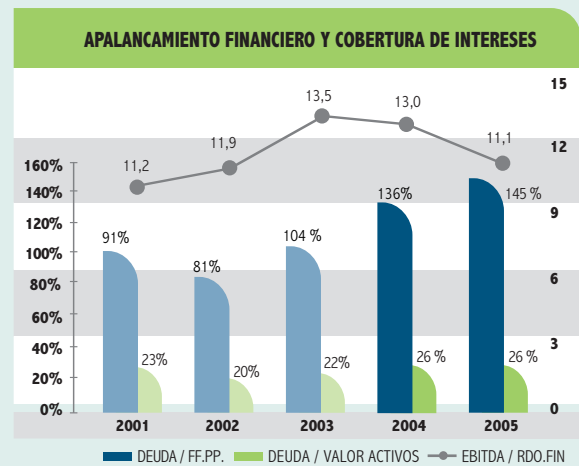
OTROS COSTES INDIRECTOS / C.N.N.
Miles de euros y % Sobre CNN



Al analizar la estructura financiera, lo más relevante es el bajo ratio de apalancamiento comparado con el sector, especialmente si se considera el valor de mercado de los activos. Hay que tener en cuenta, además, que el riesgo financiero real es incluso menor al indicado por el ratio, porque una gran parte de la deuda está afecta a promociones, muchas de cuyas unidades se encuentran comercialmente vendidas.

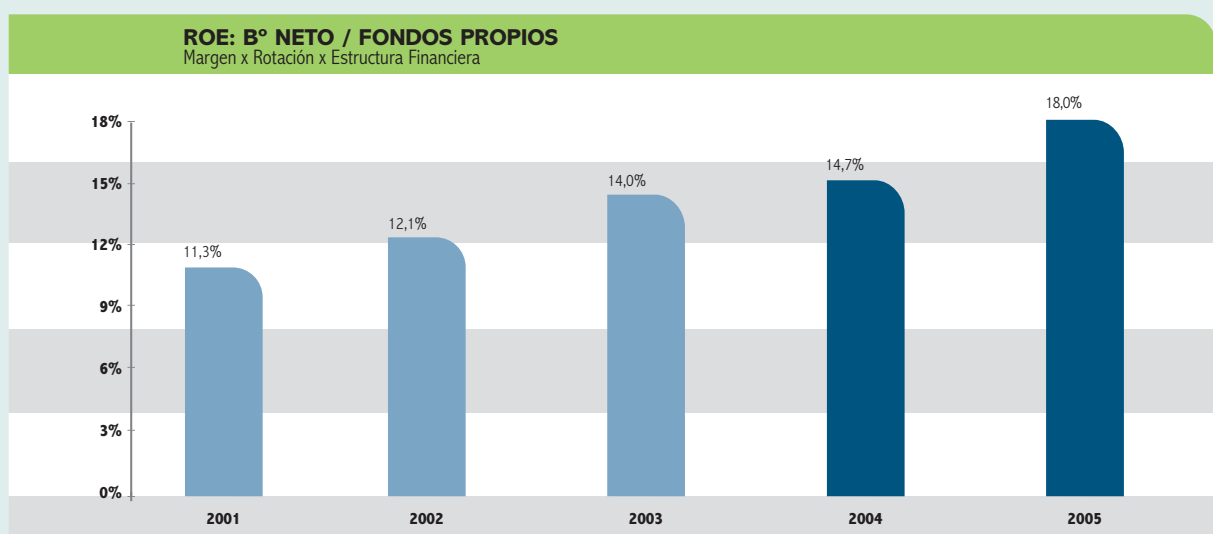
En cuanto a la evolución del apalancamiento, descendió hasta 2002, en el marco de un escenario en el que parecía que la mejor opción de crecimiento vendría con alguna adquisición corporativa. Con posterioridad, con la constatación de la fortaleza estructural del mercado residencial y con los tipos de interés en mínimos históricos, Urbis apostó por acelerar el crecimiento orgánico, con más compras directas de solares que han incrementado el apalancamiento financiero.

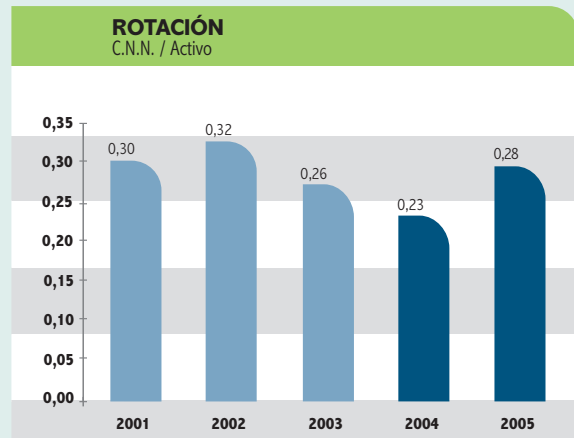
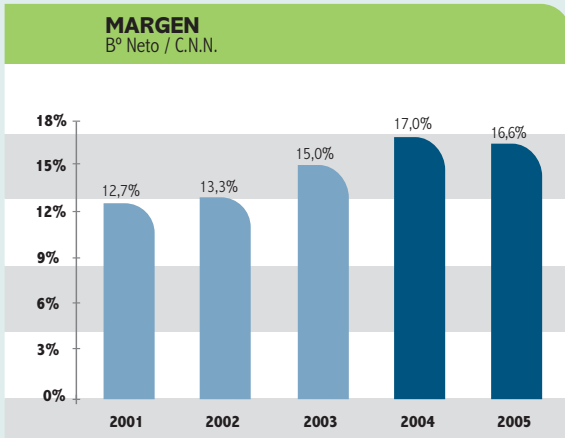
Los gráficos del ROE muestran que este ratio de rentabilidad ha mejorado mucho en el periodo analizado, subiendo desde el 11% hasta el 18%. Los gráficos también ilustran el análisis del ROE como el producto de margen, rotación y apalancamiento, indicadores de la gestión operativa y financiera de la Compañía.



Los márgenes han subido durante el periodo, impulsados sobre todo por el buen comportamiento de la línea de negocio de promoción residencial. A partir de 2002 aumentaron las inversiones y la deuda financiera.

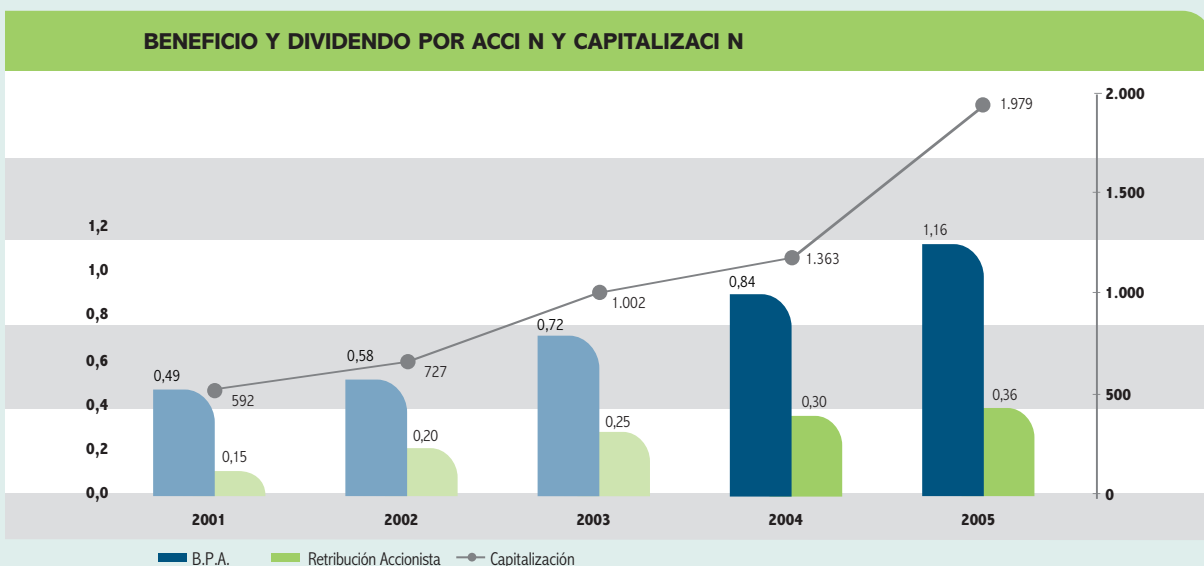
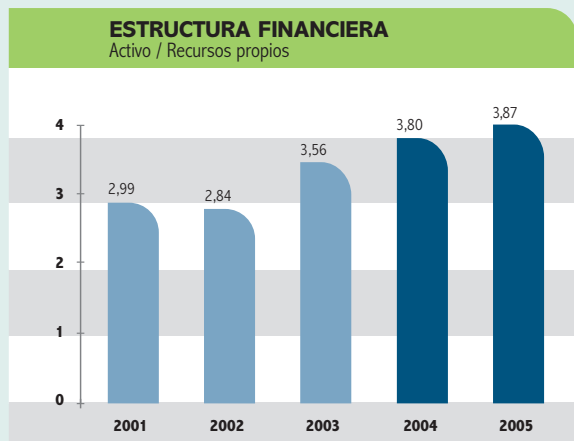
Las primeras tuvieron un efecto negativo en el ROE al incrementar el peso del balance y, en consecuencia, disminuir la rotación. Por el contrario, el mayor endeudamiento (con un coste inferior a la rentabilidad operativa de las operaciones), ha tenido un efecto positivo sobre la rentabilidad de los fondos propios.



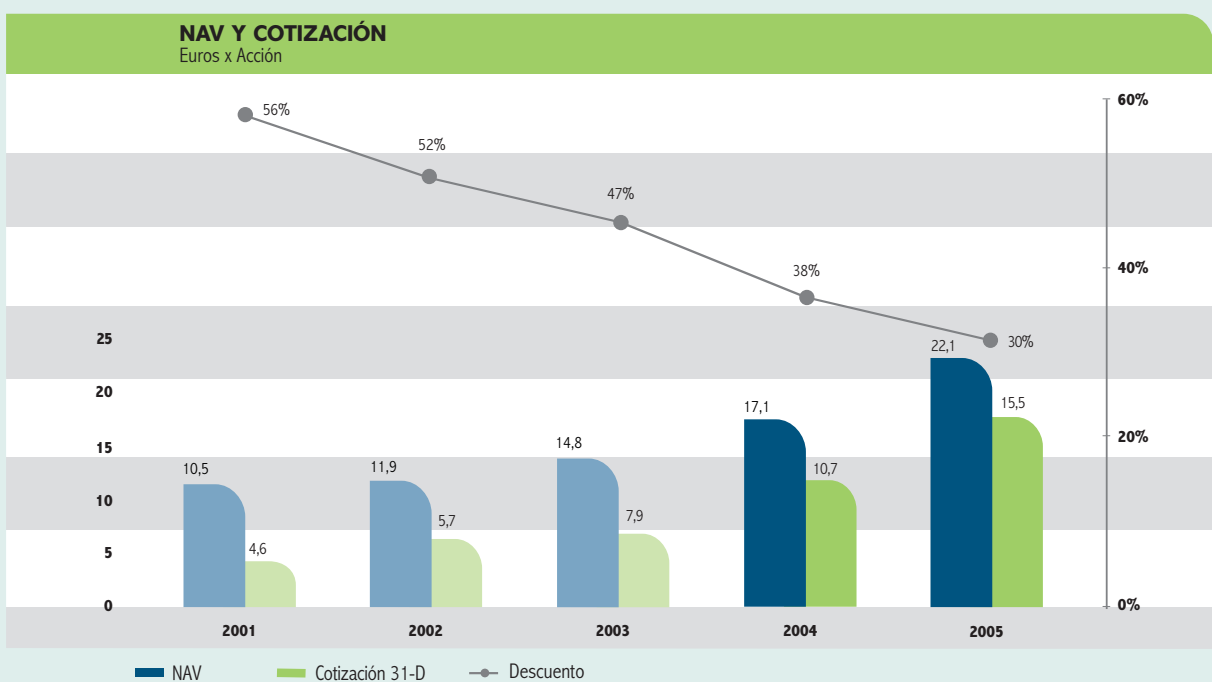
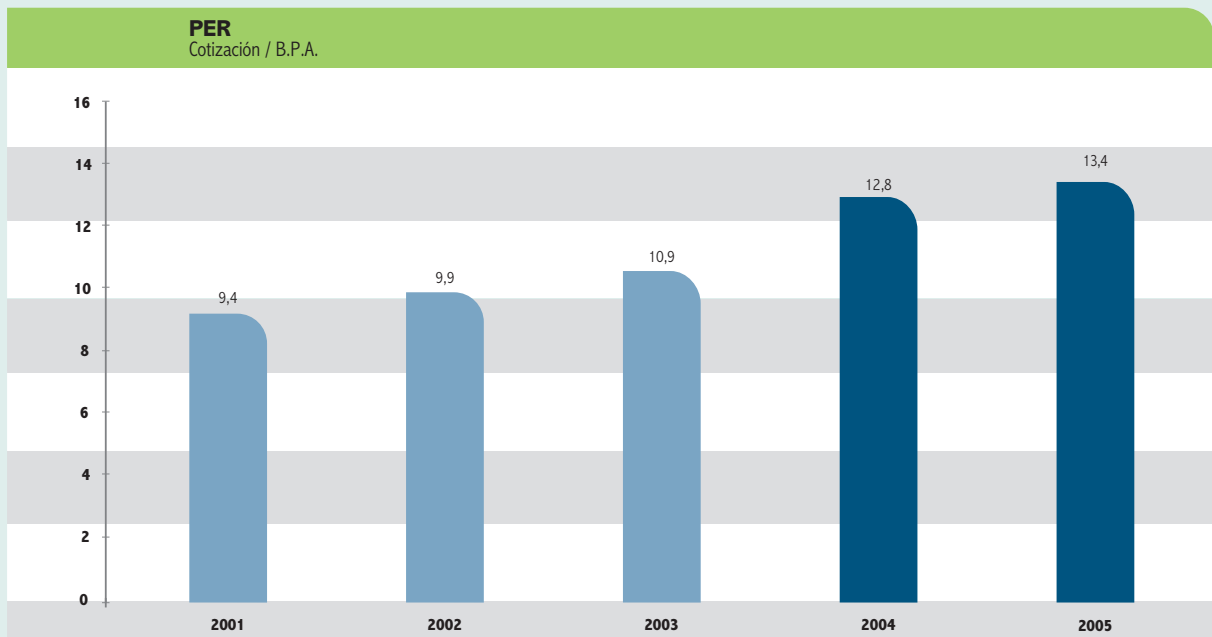


En 2005 se rompe la tendencia de subida de márgenes, pero este hecho es sobradamente compensado con el incremento de la rotación, impulsado por las mayores ventas de suelo y patrimonio y por el buen ritmo de ventas y entregas de viviendas.

Por lo que se refiere al comportamiento bursátil de Inmobiliaria Urbis, en los gráficos podemos ver que el crecimiento del beneficio por acción y de la retribución al accionista ha sido constante en los últimos años. Estos datos, unidos al incremento ya comentado del valor patrimonial, han acabado reflejándose en la capitalización bursátil, que ha crecido considerablemente, sobre todo a partir de 2002.



En cualquier caso, la cotización al cierre de 2005 aún presenta un PER relativamente bajo y un gran descuento sobre el Valor Patrimonial Neto de la Compañía, como puede verse en los gráficos correspondientes, lo que indica potencial de revalorización.



PREVISIÓN 2006

Aunque siempre es complicado hacer previsiones, parece que en términos generales, el escenario inmobiliario de 2006 tendrá las siguientes características:

- Desaceleración del mercado residencial, con periodos más largos de venta y crecimientos de precios más moderados, con más incidencia en productos caros y/o de segunda residencia.
- En el mercado inmobiliario no residencial, la ocupación y las rentas deben experimentar una ligera mejoría en oficinas y mantenerse estables en comercial. Los yields se mantendrán previsiblemente en niveles mínimos.

Como se detalla en otras partes de esta Memoria, entendemos que Urbis lo hará mejor que el sector residencial en su conjunto, ganando cuota de mercado, gracias a que su banco de suelo permite incrementar la oferta de primera residencia urbana y hacerlo a precios actuales, que no expulsan la demanda potencial.

Por otro lado, los contratos y reservas de venta de pisos pendientes de liquidar, así como los contratos de ocupación del patrimonio en renta, aportan bastante visibilidad sobre los resultados de la Compañía.

Así, para 2006 prevemos de nuevo un buen ejercicio, con crecimientos de dos dígitos en ingresos y beneficios.

Completamos nuestras previsiones con el cuadro que sigue a continuación.

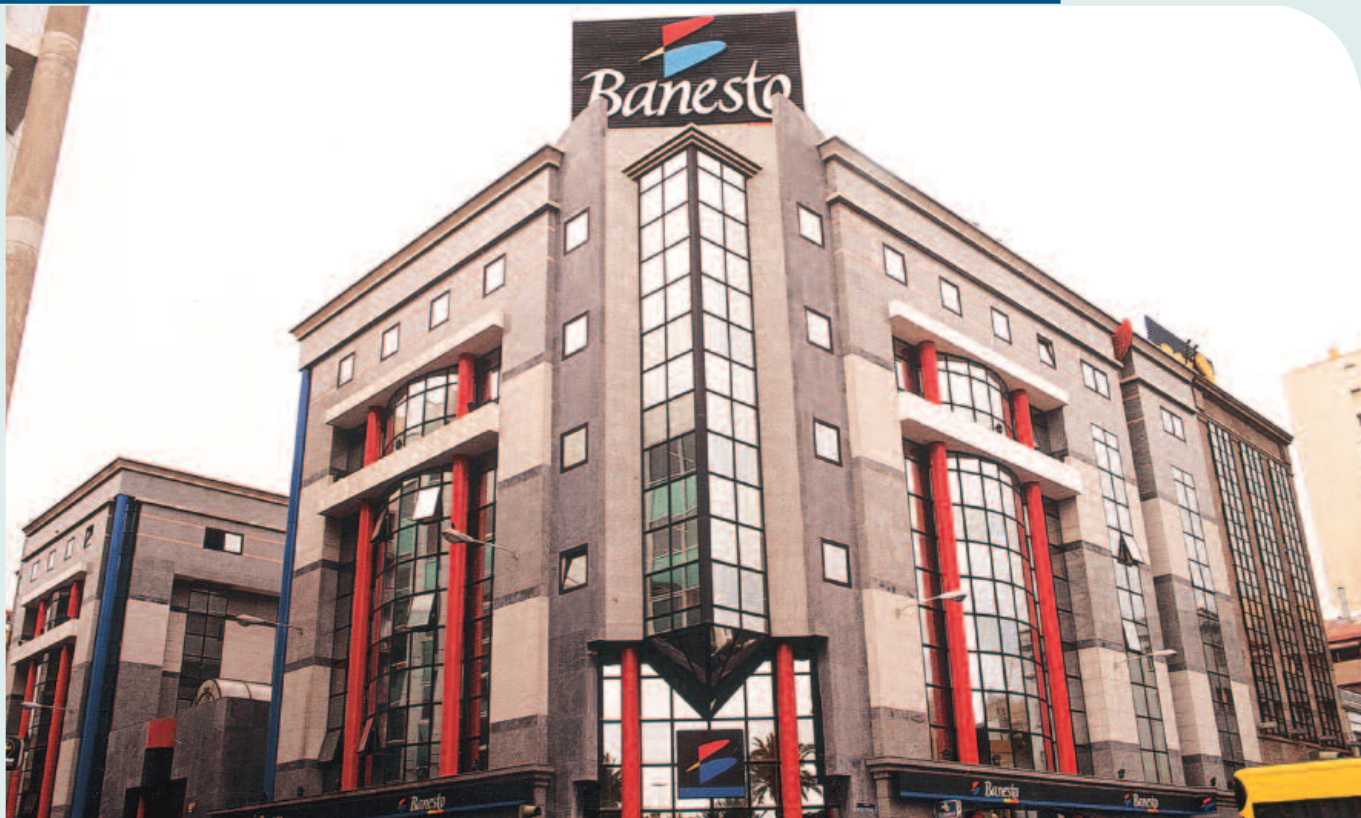
PREVISIONES 2006		
CONCEPTO	2005 REAL	2006 CRECIMIENTO ESTIMADO
CIFRA NEGOCIO TOTAL	889	Más del 10%
Promoción residencial	710	Más del 10%
Venta de suelo	106	Similar o ligeramente superior (*)
Patrimonio	72	Dependiendo de operaciones
Ingresos de alquiler	43	Crecimiento en torno al 7%
Venta de activos	29	En torno a 60 millones de ventas*
RESULTADO NETO	148	En torno al 20%

(*) Cifra de negocio muy variable según operaciones concretas, en especial en el caso de venta de patrimonio





VALORACIÓN DE ACTIVOS INMOBILIARIOS



VALORACIÓN DE ACTIVOS INMOBILIARIOS

INFORME DE VALORACIÓN

VALORACIÓN DE ACTIVOS INMOBILIARIOS

La tasación anual independiente de 2005 ha sido realizada por Jones Lang LaSalle. De esta manera, tras cinco años de colaboración con CB Richard Ellis, se cambia el tasador independiente y se ofrece una segunda opinión al Mercado, lo que entendemos resulta positivo para analistas e inversores.

Según la tasación realizada por Jones Lang LaSalle a 31 de diciembre de 2005, cuyo certificado se muestra más adelante en este Informe, el valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo Urbis asciende a 4.954 millones de euros, un 22% más que el año anterior.

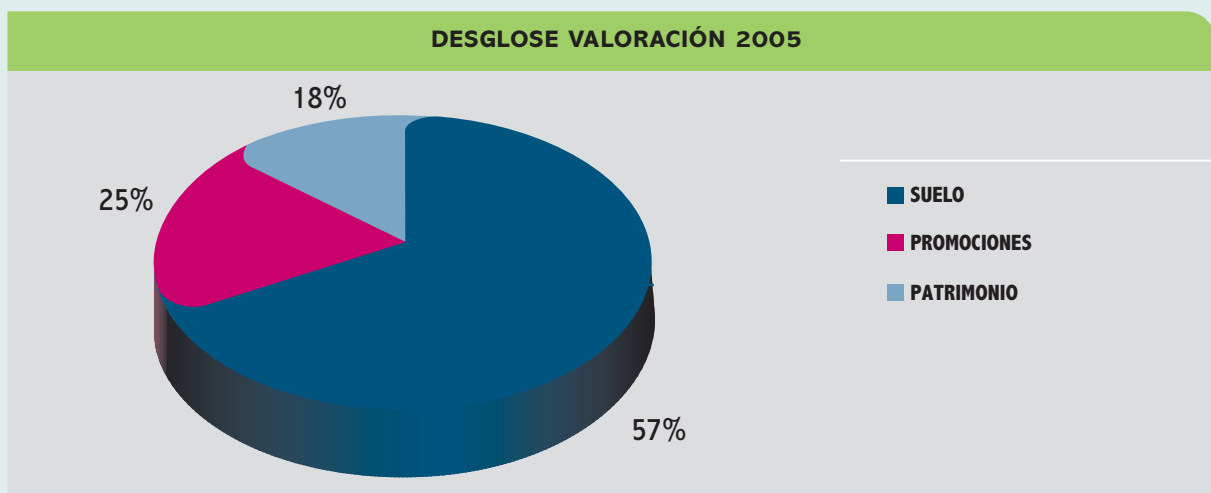
VALORACIÓN DE ACTIVOS DEL GRUPO URBIS (miles de euros) CERTIFICADO POR JONES LANG LASALLE (2005) Y C. B. RICHARD ELLIS (2004)			
ACTIVOS INMOBILIARIOS	2005	2004	%VAR
TERRENOS Y SOLARES	2.801.460	2.126.716	32
PROMOCIONES EN CURSO Y TERMINADAS	1.261.333	1.115.322	13
PATRIMONIO EN EXPLOTACIÓN Y DESARROLLO	891.042	812.507	10
TOTAL ACTIVOS INMOBILIARIOS	4.953.835	4.054.545	22

Destaca el crecimiento de los terrenos y solares, cuya valoración aumenta un 32%.

Si consideramos sólo las superficies homogéneas, like-for-like, nuestro banco de suelo se ha revalorizado casi un 26% en 2005, más que el mercado en su conjunto,

lo que indica el valor añadido por la gestión de la Compañía.

En cuanto al desglose de la valoración, muestra claramente el perfil promotor residencial de Urbis y nuestro modelo de negocio basado en la gestión del suelo.



En cualquier caso, el valor del patrimonio para alquiler, cercano a los 900 millones de euros, es también relevante. Además, nuestra cartera de edificios de renta seguirá aumentando y ganando masa crítica en los próximos años.

Las plusvalías latentes de nuestros activos a 31 de diciembre de 2005 ascendían a 1.950 millones de euros, un 38% superiores a las de 2004.

PLUSVALÍAS LATENTES DE ACTIVOS (miles de euros)

ACTIVOS INMOBILIARIOS	Valoración 2005	Plusvalía 2005	Plusvalía 2004	% Valoración Plusvalía
TERRENOS Y SOLARES	2.801.460	1.279.609	944.258	36
PROMOCIONES EN CURSO Y TERMINADAS	1.261.333	467.879	315.943	48
PATRIMONIO EN EXPLOTACIÓN Y DESARROLLO	891.042	202.573	157.381	29
TOTAL ACTIVOS INMOBILIARIOS	4.953.835	1.950.061	1.417.582	38

Destacan los 1.280 millones de plusvalías latentes del banco de suelo, que suponen una ventaja competitiva muy importante en el fragmentado y heterogéneo sector de la promoción residencial en España.

Estas plusvalías permitirán seguir satisfaciendo en los próximos años el mercado potencial de primera residencia urbana, muy

amplio y estable, con precios competitivos que no hagan insolvente la demanda.

El valor patrimonial neto (NAV) de la acción de URBIS ha subido un 29% hasta los 22,14 euros. Si descontamos el efecto fiscal sobre las plusvalías latentes, el valor patrimonial neto (NNAV) por acción es de 17,11 euros.

VALOR PATRIMONIAL NETO SIN EFECTO FISCAL (NAV)

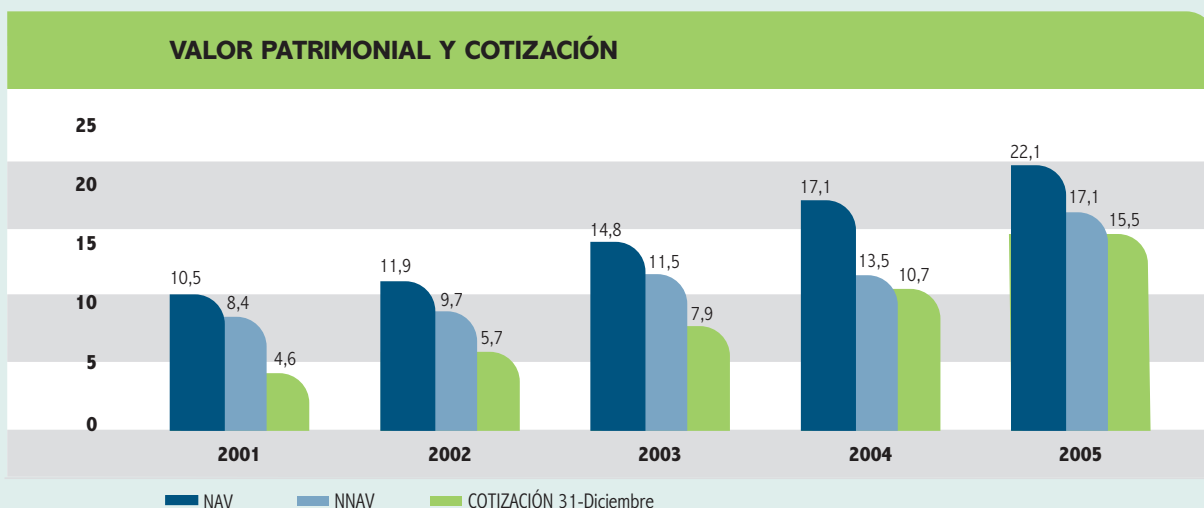
VALOR PATRIMONIAL URBIS (miles euros)	2005	2004	% VAR
FONDOS PROPIOS	875.293	769.483	14
PLUSVALÍAS	1.950.061	1.417.582	38
VALOR PATRIMONIAL DE LA SOCIEDAD	2.825.354	2.187.065	
NAV POR ACCIÓN (euros)	22,14	17,14	29
DESCUENTO SOBRE COTIZACIÓN (31-Diciembre)	30%	38%	

VALOR PATRIMONIAL NETO CON EFECTO FISCAL (NNAV)

EFFECTO FISCAL S/PLUSVALIAS TACITAS	-637.839	-464.678	
VALOR PATRIMONIAL NETOS DE IMPUESTOS	2.175.632	1.722.388	
NNAV POR ACCIÓN (euros)	17,05	13,50	26
DESCUENTO SOBRE COTIZACIÓN (31-Diciembre)	9%	21%	

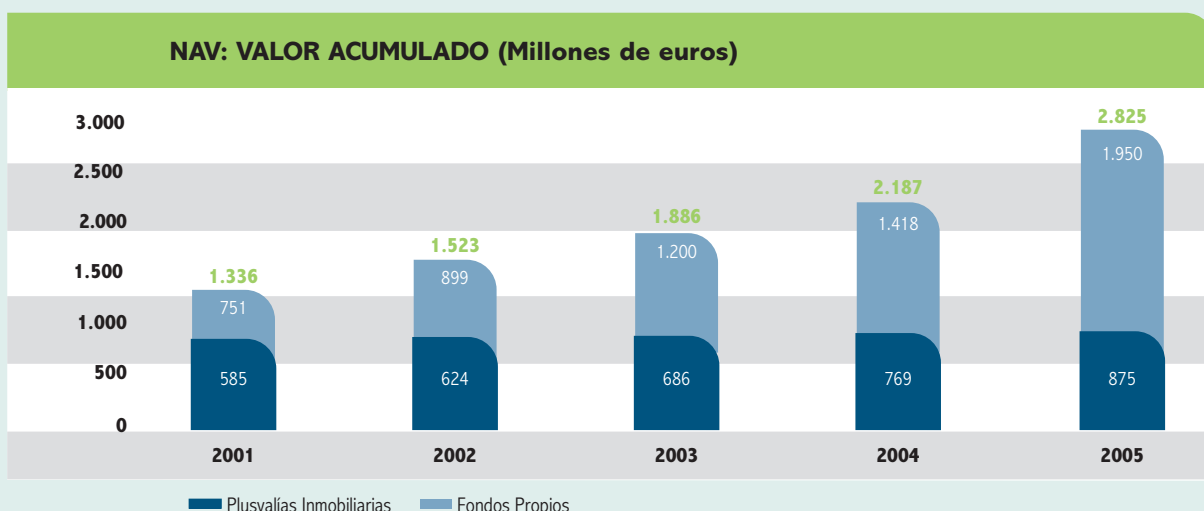
El descuento de la cotización bursátil es pues mayor que el de las inmobiliarias europeas, lo que apunta a que existe potencial de revalorización, teniendo en cuenta además los buenos resultados y perspectivas de la Compañía.

En los gráficos siguientes se muestra la evolución histórica de los valores patrimoniales y de los descuentos de nuestra cotización sobre los mismos.

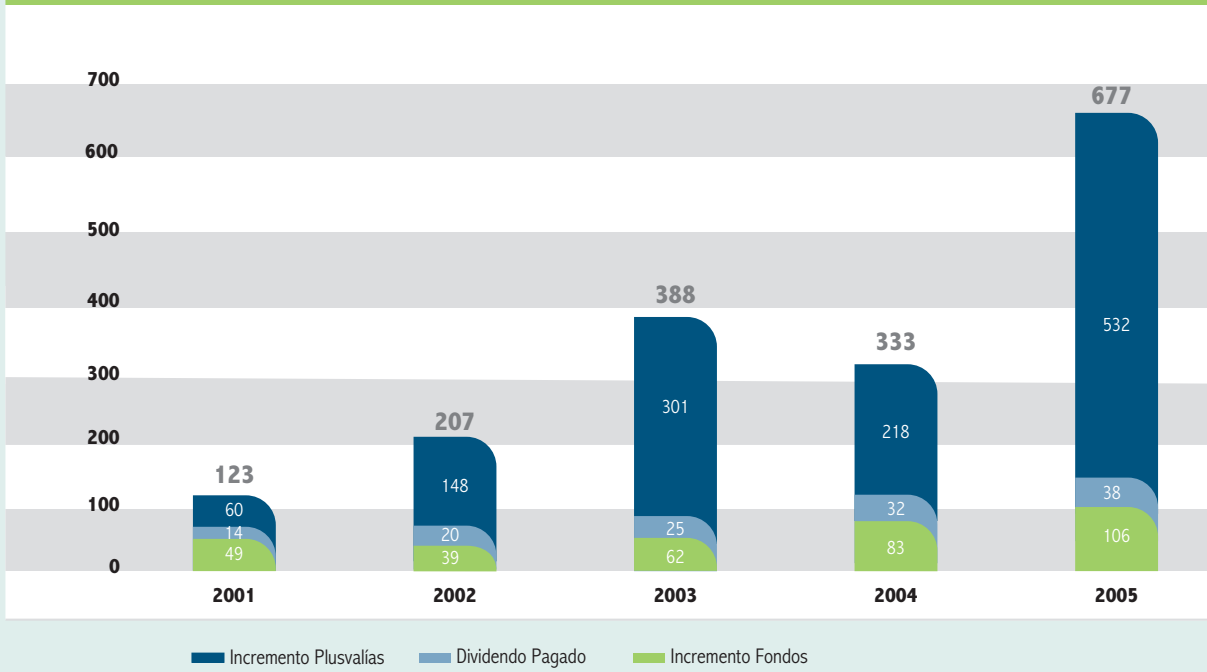


Es importante destacar que el valor creado por Urbis en 2005, considerando el beneficio contabilizado y la variación de las plusvalías inmobiliarias, supera los 670 millones de euros. Esta cantidad sería conceptualmente equivalente al resultado NIIF que muestran otras empresas del sector.

Aunque la mayor parte de nuestras plusvalías se generan en terrenos y solares, activos corrientes que no admiten revalorización contable, desde el punto de vista de nuestro modelo de negocio son plusvalías inmobiliarias, análogas a las generadas en los activos de renta.



NAV: CREACIÓN ANUAL DE VALOR (Millones de euros)



Residencial "Green Urbis IV". Molina de Segura. Murcia

**Patrimonio Inmobiliario de
GRUPO URBIS**

31 de diciembre 2005

Realizado por:-

Jones Lang LaSalle
Paseo de la Castellana, 51; 5º Plta
28046 Madrid

INMOBILIARIA URBIS, S.A.
C/ General Pardiñas, 73
28006 Madrid

Madrid, 22 de febrero 2006

Muy señores nuestros:

**VALORACIÓN DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO DE GRUPO URBIS A EFECTOS INTERNOS DE LA
COMPAÑÍA Y PUBLICACIÓN EN LA MEMORIA ANUAL**

De acuerdo con sus instrucciones, hemos realizado una valoración de las propiedades que conforman el Patrimonio Inmobiliario de Inmobiliaria URBIS, S.A. y de sus respectivas Sociedades participadas a fecha 31 de Diciembre de 2005, cuya lista de valores netos incluimos en la presente carta.

Considerando las características de las propiedades que conforman la cartera inmobiliaria de Inmobiliaria URBIS, S.A., somos de la opinión de que el valor total de mercado de su patrimonio inmobiliario, a 31 de Diciembre de 2005, se situaría en

4.953.835.000 EUROS

(CUATRO MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y TRES MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL EUROS),

El valor de la cartera se desglosaría de la siguiente forma:

1	PATRIMONIO EN RENTA	636.301.000	EURO
2	NUEVAS INVERSIONES EN PATRIMONIO	225.560.000	EURO
3	UNIDADES EN USO PROPIO	29.181.000	EURO
4	SOLARES Y TERRENOS RESIDENCIALES	2.778.432.000	EURO
5	PROMOCIONES EN CURSO	960.735.000	EURO
6	INVERSIONES TERMINADAS	297.829.000	EURO
7	FILIALES	25.797.000	EURO
TOTAL		4.953.835.000	EURO

1. BASES DE LA VALORACIÓN

Cada inmueble ha sido valorado individualmente y no como parte de una cartera inmobiliaria. Por lo tanto, la cifra total de valoración no conlleva ningún descuento/ incremento, positivo o negativo, que refleje la hipotética circunstancia de que a fecha de la presente valoración la cartera completa saliera al mercado.

La valoración se ha realizado sobre la base del Valor de Mercado, definido por la Royal Institution of Chartered Surveyors como el valor estimado que debería obtenerse por la propiedad en una transacción efectuada en la fecha de valoración entre un vendedor y un comprador dispuestos e independientes entre sí, tras un periodo de comercialización razonable y en la que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.

Las valoraciones de mercado definidas por la RICS están reconocidas internacionalmente por inversores, asesores contables de inversores y corporaciones propietarias de activos inmobiliarios. Estas definiciones también están reconocidas por TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations) y por IVSC (The International Valuation Standards Committee).

Hemos supuesto que todos los inmuebles sujetos a la presente valoración están en régimen de propiedad plena (excepto los específicamente mencionados) y hemos ignorado cualquier tipo de hipoteca, cargas o gravámenes que puedan afectar a los inmuebles.

En la valoración hemos tenido en cuenta los gastos que normalmente se incluyen en las operaciones de compraventa salvo los gastos de comisiones de venta.

2. MÉTODOS DE VALORACIÓN

La valoración de cada propiedad está basada en nuestra experiencia y conocimiento del mercado, sustentada en el análisis financiero de cada inmueble de manera que permita obtener un retorno aceptable para el potencial inversor/ promotor. Además hemos tenido en cuenta evidencias de operaciones de compra venta en el mercado, que refleja la tendencia general del comportamiento actual de los inversores / promotor. Para determinar el valor en el mercado hemos empleado los siguientes métodos según el tipo de propiedad:

2.1 PATRIMONIO EN RENTA

La valoración es el resultado de la combinación de métodos de valoración que permiten verificar la consistencia de los valores. El método básico es el de Flujo de Caja Descontado, contrastado con el Comparativo y el de Capitalización de Ingresos.

- Flujo de Caja Descontado (DCF)

Es el método de valoración más habitual utilizado por los inversores, posibles compradores de propiedades en patrimonio generadoras de renta. Salvo que las características específicas de una inversión no lo permitan, aplicamos el método DCF sobre un horizonte de 10 años, de conformidad con la práctica habitual en el mercado. El flujo de caja se desarrolla a lo largo del periodo de estudio mes a mes, para reflejar los incrementos del IPC y el calendario de actualizaciones de la renta, vencimientos de los contratos de arrendamiento, etcétera.

Hemos realizado la valoración de los inmuebles englobados en este grupo basándonos en el resumen de los contratos o acuerdos de pre-alquiler proporcionados por ustedes y que incluyen información básica relativa a rentas y superficies de los inmuebles. De esta manera se ha tenido en cuenta la renta actual que generan estos inmuebles así como el potencial de renta que tienen en función de los niveles de renta de mercado estimados para cada uno de ellos y de las condiciones de los contratos de alquiler vigentes en los mismos.

Por lo que respecta a los incrementos del IPC, adoptamos las previsiones generalmente aceptadas según los datos publicados en Diciembre 2005 por el Economist Intelligence Unit (EIU).

	2005	2006	2007	2008 +
IPC – Previsión EIU	3,40 %	2,90 %	2,50 %	2,30 %

Las previsiones de crecimiento de la renta de mercado se basan en las previsiones econométricas de Jones Lang LaSalle sobre las principales rentas de Madrid en función del comportamiento del ciclo de rentas, ajustadas a las características de cada inmueble en particular, especialmente vinculado a la zona de localización, competencia y estado de la propiedad. De esta manera reflejamos nuestra previsión, con criterios comerciales, sobre el crecimiento de la renta.

Sobre los flujos de ingresos previstos brutos, realizamos las deducciones correspondientes a gastos no recuperables de renta (seguro de propietario, provisión para gastos estructurales), gastos de comercialización en alquiler y los mencionados gastos de reforma previstos.

Dado que no sabemos con certeza si se van a producir periodos de desocupación en el futuro, ni su duración, elaboramos nuestra previsión basándonos en la calidad y ubicación del edificio, y generalmente adoptamos un periodo de arrendamiento medio si no disponemos de información sobre las intenciones futuras de cada inquilino.

El precio o valor final previsto no incluye los posibles gastos de venta por parte del vendedor, pero si se deducen los gastos de compra por parte del comprador y por lo tanto es una cifra neta de valoración. En consecuencia hemos previsto que los gastos normales de compra, que ascienden al 2,9%, incluyan una reserva para gastos de AJD, Registro, Notario y la financiación de IVA y sin gastos de comisiones de venta.

Por lo que respecta a los tipos de descuento aceptables, continuamente mantenemos conversaciones con diversas instituciones para conocer su actitud frente a distintos tipos de inversiones. Este consenso generalizado, junto con los datos de ventas realizadas y las predicciones del mercado respecto de las oscilaciones en los tipos de descuento, nos sirven como punto de partida para determinar el tipo de descuento adecuado en cada caso. Adicionalmente, es importante analizar la evolución de las rentabilidades netas anuales resultantes, en especial las de los primeros años, a fin de analizar el rendimiento de la inversión de manera dinámica a lo largo del periodo estudiado. De esta manera se determina el atractivo de una inversión en un plazo mayor.

- Método Comparativo

Este concepto se refiere al precio unitario de venta del inmueble, determinado a partir del análisis de las inversiones y de la información disponible sobre los precios globales por metro cuadrado vigentes en la actualidad en el mercado. Se trata de una técnica de valoración poco depurada, de tal forma que si no se introducen los ajustes oportunos, no refleja los flujos de ingresos presentes y futuros derivados de la

estructura actual de arrendamientos. Con todo, es un sistema bastante utilizado en el mercado, y dado que el objetivo de nuestra valoración es calcular el valor del inmueble en el mercado, lo hemos tenido en cuenta junto con otros datos a la hora de elaborar nuestra valoración.

Todas nuestras valoraciones reflejan el precio probable que en nuestra opinión figuraría en el (hipotético) contrato de compraventa, y en consecuencia se trata de un valor neto que no contempla los posibles gastos de enajenación.

- Método de Capitalización de Ingresos

Este es el método tradicional de valoración de inmuebles generadores de renta. El valor en el mercado se obtiene mediante la capitalización de los ingresos estimados procedentes del inmueble, en función del periodo de arrendamiento y reversión (actualización de rentas a precios de mercado). Esto comporta la capitalización de los ingresos actuales a lo largo del periodo, junto con la valoración de cada una de las rentas subsiguientes probables tras las actualizaciones de las rentas o tras la formalización de nuevos alquileres en cada uno de los periodos previstos, siempre a partir del valor actual de mercado.

Este método se utiliza ya que el indicador más relevante para los inversores activos en el mercado es la rentabilidad inicial en el momento de la valoración, que surge de la relación entre el valor de compra y los ingresos por rentas. Asimismo se analiza la evolución de las rentabilidades anuales, en especial las de los primeros años, en función de las actualizaciones de renta a precio de mercado. Esto también se refleja en la rentabilidad equivalente resultante para cada propiedad.

2.2 UNIDADES EN USO PROPIO

El único método utilizado para valorar los unidades en uso propio en el método comparativo.

- Método Comparativo

Este concepto se refiere al precio unitario de venta del inmueble, determinado a partir del análisis de las inversiones y de la información disponible sobre los precios globales por metro cuadrado vigentes en la actualidad en el mercado. Se trata de una técnica de valoración poco depurada, de tal forma que si no se introducen los ajustes oportunos, no refleja los flujos de ingresos presentes y futuros derivados de la estructura actual de arrendamientos. Con todo, es un sistema bastante utilizado en el mercado, y dado que el objetivo de nuestra valoración es calcular el valor del inmueble en el mercado, lo hemos tenido en cuenta junto con otros datos a la hora de elaborar nuestra valoración.

Todas nuestras valoraciones reflejan el precio probable que en nuestra opinión figuraría en el (hipotético) contrato de compraventa, y en consecuencia se trata de un valor neto que no contempla los posibles gastos de enajenación.

2.3 NUEVAS INVERSIONES EN PATRIMONIO; SOLARES, TERRENOS Y PROMOCIONES EN CURSO

- Método Residual

Para la cartera de suelo, terrenos, promociones en curso y proyectos de inmuebles para arrendamiento, se ha aplicado el Método Residual como la mejor aproximación al valor. Este enfoque se ha complementado con el Método Comparativo a fin de probar la consistencia del valor unitario de repercusión resultante.

Este método parte del valor de la promoción finalizada y completamente alquilada o del valor final de venta, según se trate de proyectos de inmuebles en arrendamiento o de promociones residenciales, de la cual se restan todos los costes de la promoción, coste de urbanización, coste de construcción, coste de demolición, honorarios profesionales, licencias, costes de comercialización, costes de financiación, beneficio del promotor etc, para llegar al precio que un promotor podría pagar por el solar.

Por lo tanto se emplea este método para analizar la postura de un inversor – promotor ante solares de estas características. Se considera pues, el realizar el proyecto más rentable de acuerdo con la actual estimación de demanda futura de mercado y conforme a la normativa urbanística vigente para obtener unas rentas al más alto nivel de mercado teniendo en consideración la ubicación y las limitaciones de la zona. La metodología seguida, tal y como se explica en el párrafo anterior, refleja el precio que un promotor/ inversor estaría dispuesto a pagar por el solar en su estado actual.

Todas nuestras valoraciones reflejan el precio que esperaríamos que reflejase el (hipotético) contrato de compra – venta de la propiedad ignorando cualquier coste de venta. Por lo tanto, de acuerdo con nuestra práctica habitual, para llegar a la valoración neta deducimos de la cifra de valoración bruta una provisión para los gastos del comprador de 2,9%.

3. CONFIDENCIALIDAD

Por último, y de acuerdo con nuestra práctica habitual, se hace constar que el presente informe es confidencial y ha sido elaborado únicamente para uso de su destinatario y sus asesores profesionales, para sus fines específicos. No se acepta ninguna responsabilidad frente a terceros. Asimismo, el presente informe no podrá citarse ni publicarse, ni en parte ni en su totalidad, en documentos, declaraciones o circulares, ni comunicaciones con terceros, sin disponer previamente de nuestra autorización manifestada por escrito.

Esta carta forma parte de nuestro informe de valoración en el se detalla las hipótesis consideradas para cada propiedad.

Atentamente



Jorge Sena (MA)
Director
Departamento Consultoría y Valoraciones

Pº de la Castellana 51 5ª Plta.
28046 Madrid
JONES LANG LASALLE ESPAÑA S.A.



Andrew Stevens (MRICS)
Consultor Senior
Departamento Consultoría y Valoraciones

Pº de la Castellana 51 5ª Plta.
28046 Madrid
JONES LANG LASALLE ESPAÑA S.A.

ANEXO

1. Principios Generales Adoptados en la Valoración e informes de Valoración

Nuestro objetivo es determinar, desde un principio, los términos de nuestras instrucciones, así como el propósito y las bases de la valoración, para asegurarnos de que entendemos y nos ajustamos a las necesidades de nuestros clientes. A continuación les relacionamos los principios sobre los que normalmente nos basamos para la realización de nuestros Informes y Valoraciones, salvo que se haya acordado de otra forma y se especifique en el informe. Estamos a su disposición para considerar cualquier variación sobre estos principios a fin de ajustarnos a cualquier circunstancia particular, o bien organizar la realización de estudios estructurales o topográficos, o cualquier otra solicitud más específica.

El Manual de Valoración Elaborado por la Royal Institution of Chartered Surveyors

Todo trabajo de valoración es llevado a cabo de acuerdo con las Directrices de Aplicación contenidas en el Manual de Valoración publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors, por valoradores que cumplen con los requisitos descritos en el mismo.

Bases de Valoración

Nuestros informes establecen el propósito de la valoración y, salvo que se especifique de otra forma, las bases de valoración tal como se definen en el Manual de Valoración. La definición completa de la base de valoración adoptada se describe en el contenido del informe o bien aparece como anexo a estos Principios Generales.

Gastos de Cesión y Obligaciones

No se aplicará ningún descuento por gastos de liquidación ni tributarios que pudieran devengarse en caso de cesión. Se considera que toda propiedad se encuentra libre de hipotecas u otras cargas que pudieran encontrarse garantizadas por la misma.

Las cifras de valoración no incluyen IVA, salvo que se exprese lo contrario.

Partes Subcontratadas

En algunos casos preferiremos subcontratar a terceros que colaboren en la realización del trabajo y que, siguiendo nuestra política habitual, designaremos de acuerdo con ustedes. Es responsabilidad nuestra asegurarnos de que las partes subcontratadas realicen y entreguen el trabajo siguiendo nuestras propias normas.

Fuentes de Información

Normalmente aceptamos como completa y correcta la información que nos ha sido proporcionada por ustedes, o por las fuentes mencionadas, así como los detalles sobre la propiedad, situación arrendataria, mejoras realizadas por los arrendatarios, permisos urbanísticos y otros datos de interés que aparecen en nuestro informe.

Documentación

Normalmente no leemos la documentación relativa a los títulos de propiedad. Salvo que se nos informe de lo contrario, asumimos que cada propiedad tiene un título válido y comercializable, que toda la documentación relativa está adecuadamente redactada y que no existen cargas, restricciones u otros desembolsos de naturaleza onerosa que pudieran afectar al valor de la propiedad, así como ningún pleito pendiente. No hemos examinado ni hemos tenido acceso a todas las escrituras, contratos de arrendamiento u otra documentación relativa a las propiedades.

Inquilinos

Aunque en nuestras valoraciones reflejamos el conocimiento que podamos tener sobre la situación de los inquilinos, actuales o previstos, no llevamos a cabo averiguaciones sobre el estado financiero o solvencia de los mismos, salvo que recibamos instrucciones específicas para ello.

Medición de Superficies

Todos las mediciones de superficies se llevan a cabo de acuerdo con el Código de Cálculo de Superficies publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors, salvo que especifiquemos que nos hemos basado en otra fuente, como es el caso de la presente valoración que se basa en las superficies proporcionadas por ustedes.

Urbanismo y Otras Regulaciones Legales

No se ha llevado a cabo investigaciones sobre la situación urbanística de las propiedades, habiéndonos basado en la información urbanística proporcionado por ustedes.

Estudios Estructurales

Salvo que recibamos instrucciones específicas, no realizamos inspección estructural alguna ni comprobamos ninguno de los servicios, por lo que no podemos ofrecer ninguna garantía de que la propiedad carezca de defectos. En nuestra valoración tratamos de reflejar cualquier defecto aparente, signos de deterioro o elementos en mal estado que podamos observar durante nuestra inspección, así como la información que nos sea proporcionada sobre los costes de reparación.

Materiales perjudiciales

Normalmente no realizamos estudios estructurales que nos permitan averiguar si el edificio ha sido construido o reformado con materiales o técnicas perjudiciales (incluyendo, por ejemplo, hormigón o cemento aluminoso, encofrado permanente de virutas finas de madera, cloruro de calcio o asbestos fibrosos). Salvo que seamos informados de lo contrario, nuestra valoración se basa en el supuesto de que tales materiales o técnicas perjudiciales no han sido utilizados.

Condiciones del Terreno

No realizamos normalmente ningún tipo de estudio topográfico de las condiciones del terreno y servicios, por lo que no podemos comprobar si resulta adecuado para el propósito proyectado para el mismo, ni tampoco llevamos a cabo estudios arqueológicos, ecológicos o de contaminación medioambiental. Salvo que nos informen de lo contrario, basamos nuestra valoración en el supuesto de que todos estos aspectos son los adecuados para una posible promoción del terreno, y que no producirán problemas que puedan derivarse en retrasos o gastos extraordinarios durante el periodo de construcción.

Contaminación Ambiental

Salvo que recibamos instrucciones específicas, no llevamos a cabo estudios medioambientales a fin de determinar si el terreno o las instalaciones están, o han estado, contaminadas. Por lo tanto nuestra valoración se basa en el supuesto de que las propiedades no se ven afectadas por ningún tipo de contaminación ambiental. .

Deudas Pendientes

En caso de que la propiedad se encuentre en fase de construcción o se haya terminado recientemente, normalmente no aplicamos ninguna deducción por las deudas que se hayan contraído en relación a las obras de construcción y que todavía no se hayan satisfecho, u obligaciones contraídas con los contratistas, subcontratistas o cualquier miembro del equipo profesional.

Confidencialidad y Obligaciones con Terceros

Nuestras Valoraciones e Informes son confidenciales y son elaborados únicamente para uso de su destinatario y sus asesores profesionales, para sus fines específicos, no aceptándose ninguna responsabilidad frente a terceros. Asimismo, el presente informe no podrá citarse ni publicarse, ni en parte ni en su totalidad, en documentos, declaraciones o circulares, ni comunicaciones con terceros, sin disponer previamente de nuestra autorización manifestada por escrito.

2. Definición de Valor de Mercado

El valor estimado que debería obtenerse por la propiedad en una transacción efectuada en la fecha de valoración entre un vendedor y un comprador dispuestos e independientes entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en la que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.

3. Filiales

Los inmuebles propiedad de filiales se han valorado al 100% y, posteriormente, en aquellos casos en que el porcentaje de participación de Inmobiliaria Urbis en dichas filiales es igual o inferior al 50%, hemos calculado proporcionalmente el valor de dicho porcentaje; mientras que cuando éste se sitúa por encima del 50%, se ha considerado el 100% del valor.

RESUMEN ECONÓMICO DEL EJERCICIO



CUENTA DE RESULTADOS

BALANCE CONSOLIDADO

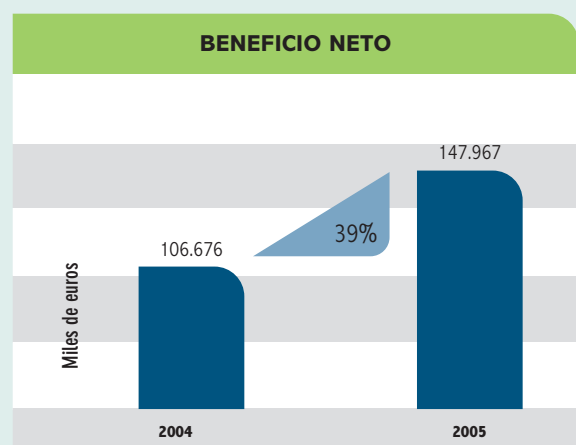
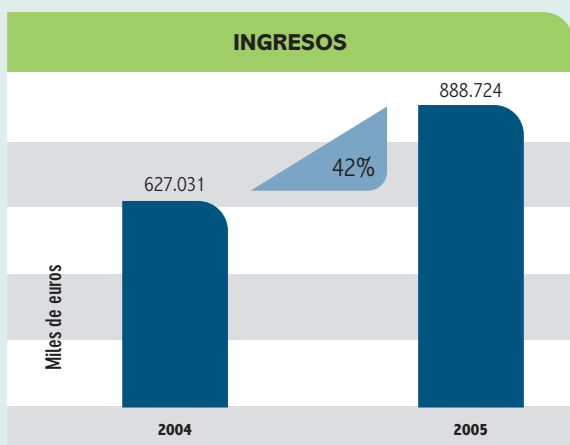
RESUMEN ECONÓMICO DEL EJERCICIO

Tras la visión de conjunto y con la perspectiva de largo plazo que aporta la exposición de nuestra trayectoria en los últimos cinco años, en esta sección se detallan los distintos hechos económicos que se han producido en 2005, para lo cual se analizan la cuenta de pérdidas y ganancias y el balance.

Como introducción, podemos afirmar que

2005 ha sido un ejercicio excelente, con importantes crecimientos de ingresos, beneficios y rentabilidad, que además se han logrado sin mermar la fortaleza financiera del balance.

A los datos contables hay que sumar el buen comportamiento de nuestras ventas comerciales de viviendas, el aumento del valor patrimonial y la apreciación de nuestros títulos en Bolsa.



Fachada Residencial "Teatinos". Málaga

CUENTA DE RESULTADOS ANALÍTICA

La cifra de negocio de 2005 ha alcanzado los 888,7 millones de euros, lo que supone un incremento del 42% con respecto

al año anterior, contabilizado también éste según criterios NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera).

ANÁLISIS DE LOS INGRESOS	2005	2004	VARIACIÓN %
Venta de Promociones	710.206	491.851	44
Venta de Solares	106.480	91.660	16
Ingresos por Arrendamiento	42.623	40.971	4
Venta de Patrimonio	29.415	2.549	1.054
IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS	888.724	627.031	42

CUENTA DE RESULTADOS ANALÍTICA					
(Miles de euros)	2005		2004		VARIACIÓN %
	Importe	%	Importe	%	
Cifra de Negocio de Promoción	710.206	100	491.851	100	44
Costes directos de venta de promociones	(503.528)	(70,9)	(337.427)	(68,6)	49
MARGEN BRUTO PROMOCIÓN	206.678	29,1	154.424	31,4	34
Cifra de Negocio de alquiler	42.623	100	40.971	100	4
Coste directo de alquiler	(10.486)	(24,6)	(8.792)	(21,5)	19
Amortizaciones	(8.016)	(18,8)	(7.512)	(18,3)	7
MARGEN BRUTO ALQUILER	24.121	56,6	24.667	60,2	(2)
Cifra de Negocio de venta de suelo	106.480	100	91.660	100	16
Coste directo de venta de suelo	(48.192)	(45,3)	(55.804)	(60,9)	(14)
MARGEN BRUTO SUELO	58.287	54,7	35.857	39,1	63
Cifra de Negocio de venta de patrimonio	29.415	100	2.549	100	1.054
Coste directo de venta de patrimonio	(15.291)	(52,0)	(591)	(23,2)	2.483
MARGEN BRUTO PATRIMONIO	14.124	48,0	1.958	76,8	622
CIFRA NEGOCIO TOTAL	888.724	100,0	627.031	100,0	42
COSTE DIRECTO TOTAL	(585.513)	(65,9)	(410.126)	(65,4)	43
MARGEN BRUTO TOTAL	303.211	34,1	216.905	34,6	40
Gastos comercialización de inmuebles	(11.093)	(1,2)	(7.786)	(1,2)	42
Otros ingresos de explotación	2.706	0,3	1.170	0,2	131
COSTES INDIRECTOS	(33.622)	(3,8)	(31.337)	(5,0)	7
Costes de personal	(17.231)	(1,9)	(15.141)	(2,4)	14
Resto de costes indirectos	(16.391)	(1,8)	(16.196)	(2,6)	1
RESULTADO EXPLOTACIÓN	261.203	29,4	178.952	28,5	46
RDO. VARIACIÓN VALORACIÓN ACTIVOS	(8.026)	(0,9)	260	0,0	(3185)
RESULTADO FINANCIERO	(24.376)	(2,7)	(14.529)	(2,3)	68
Gasto financiero neto	(36.909)	(4,2)	(31.031)	(4,9)	19
Intereses capitalizados	12.533	1,4	16.502	2,6	(24)
PARTICIPAC. RDS. SOC. MET. PARTICIPACIÓN	(86)	0,0	374	0,1	(123)
B.A.I.	228.714	25,7	165.057	26,3	39
Impuesto de Sociedades	(77.002)	(8,7)	(54.307)	(8,7)	42
Socios externos	(3.745)	(0,4)	(4.074)	(0,6)	(8)
RESULTADO NETO	147.967	16,6	106.676	17,0	39

En promoción residencial, la cifra de negocio crece un 44% hasta los 710,2 millones de euros, que se corresponden con 3.324 viviendas entregadas a nuestros clientes durante 2005.

Cabe comentar que el nuevo criterio de contabilización con la entrega de llaves no sólo no ha generado problemas en el cumplimiento del Presupuesto, sino que ha acelerado la gestión de las entregas, con las consiguientes consecuencias positivas para la gestión del circulante.

El margen bruto porcentual de promoción residencial se ha situado en el 29,1%. Este porcentaje refleja en gran medida el valor creado en la previa gestión inmobiliaria del suelo, ya que el modelo de negocio promotor con suelos finalistas a valor de mercado genera típicamente márgenes del 11-12%.

Como se ha explicado en nuestras últimas presentaciones, el banco de suelo actual asegura, en un escenario de mercado conservador, que los márgenes de promoción se mantengan estables en los próximos años.

La actividad comercial de venta de viviendas también ha tenido un excelente comportamiento, tanto en volumen como en ritmo. Así, la cifra de contratos más variación de reservas ha crecido durante 2005 un 17%, superando los 833 millones de euros. Por lo que se refiere al periodo medio de liquidación del stock en comercialización, ha bajado de 12,7 meses en 2004 a 11,2 meses en 2005.

Las ventas de terrenos y solares ascienden a 106,5 millones de euros, lo que supone un 16% más que en 2004. El resultado bruto generado por esta venta de suelo es de 58,3 millones, con un margen porcentual próximo al 55%.

Este volumen de ventas de terrenos y solares supone menos del 4% del valor total de nuestro banco de suelo, por lo que puede considerarse un nivel de rotación recurrente y sostenible.

Los ingresos por alquiler, rentas más gastos repercutidos, han alcanzado en 2005 los 42,6 millones de euros, un 4% más que en 2004, a pesar de la mayor venta de activos. Si consideramos sólo las superficies homogéneas, like for like, el crecimiento es del 5,2%.

El beneficio bruto de la actividad de alquiler, después de amortizaciones, asciende a 24,1 millones de euros, lo que supone un margen porcentual del 56,6%.

Se han vendido activos de renta por un importe de 29,4 millones, una cifra muy superior a la de los ejercicios precedentes.

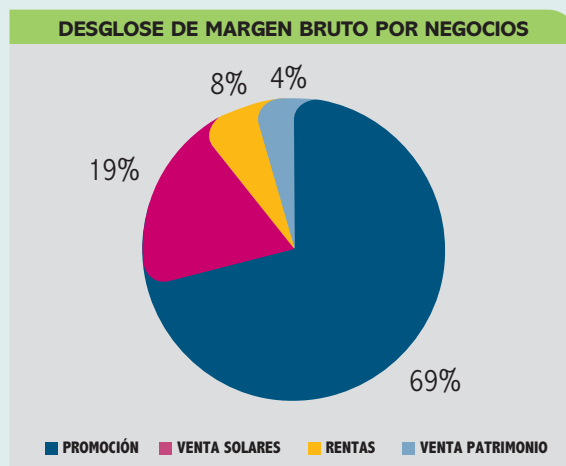
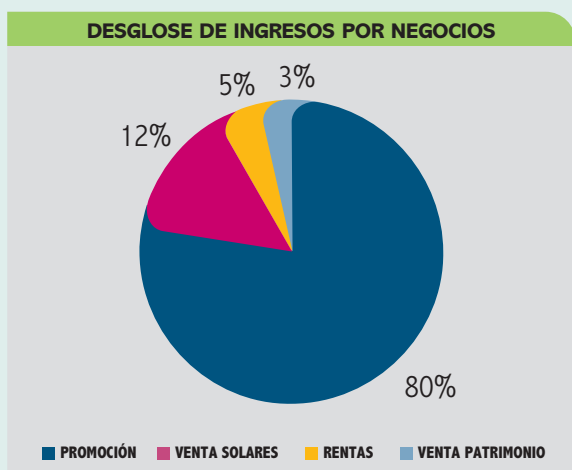
Destaca la venta en noviembre del Hotel "Playa Roca" de Lanzarote, con una superficie de 10.300 metros cuadrados sobre rasante, por un precio de 12,3 millones de euros. La desinversión se ha producido por tratarse de un activo muy maduro, con mínimo potencial de crecimiento, y en una localización periférica en la que Urbis no tiene delegación.

La estrategia general de la Compañía con respecto a su cartera patrimonial es la de seguir ganando masa crítica antes de proceder a una gestión activa y recurrente de rotación de edificios singulares. No obstante, no se descartan nuevas desinversiones puntuales.

El beneficio bruto alcanzado con la venta de activos de renta es de 14,1 millones, lo que supone un margen porcentual del 48,0%.

El resultado bruto total del Grupo, antes de costes comerciales e indirectos, crece un 40% y alcanza los 303,2 millones de

euros, con un margen porcentual del 34,1% sobre la cifra de negocio.



De la totalidad del resultado bruto, un 69% ha procedido de promoción residencial, un 19% de la venta de suelo y el 12% del alquiler o venta de patrimonio. Si consideramos además el proceso de creación de valor en nuestras promociones, desglosando el margen generado en la gestión urbanística previa a la construcción, podríamos decir que cerca del 60% del margen bruto de Urbis procede de las plusvalías generadas en el suelo.

En 2005 se han mantenido los altos niveles de eficiencia y productividad que caracterizan a Urbis. Aunque aumentan la actividad y la plantilla, los gastos indirectos y de personal representan sólo el 3,8% de los ingresos, porcentaje inferior al de 2004.

De los costes indirectos, prácticamente la mitad son gastos de personal y la otra mitad otros costes, principalmente servicios exteriores.

ANÁLISIS DE LOS COSTES INDIRECTOS	2005	2004	VARIACIÓN %
(Miles de euros)			
Gastos del Personal	17.231	15.141	14
Servicios Exteriores	12.090	10.925	11
Otros Costes Indirectos	2.961	3.084	(4)
Amortizaciones	1.065	1.008	6
Provisiones de Tráfico	274	1.179	(77)
TOTAL COSTES INDIRECTOS	33.622	31.337	7

El resultado de explotación, operativo, asciende a 261,2 millones de euros, un 46% más que en el ejercicio precedente.

Urbis no ha optado por la posibilidad que ofrecen las NIIF de registrar contablemente los activos a valor de mercado. No obstante, esta información se publica siempre con ocasión de la valoración anual realizada por un experto independiente.

El gasto contabilizado de 8,0 millones por variación de valoración es equivalente a una provisión, dotada con criterios de máxima prudencia, por todas las minusvalías latentes de los activos, sin que las plus-

valías latentes se registren en nuestras cuentas.

Esta provisión afecta a siete inmuebles menores y es razonable esperar que, en su mayor parte, pueda ser revertida en un futuro próximo.

Suben los gastos financieros un 19% como consecuencia del mayor endeudamiento, que se detallará más adelante. Además, durante 2005 ha disminuido un 24% la capitalización de intereses. La combinación de ambos factores ha generado un incremento del 68% en el gasto financiero neto del Grupo.

ANÁLISIS DEL RESULTADO FINANCIERO	2005	2004	VARIACIÓN %
(Miles de euros)			
Gastos Financieros Totales	(37.639)	(31.707)	19
Intereses Activados	12.533	16.502	(24)
Ingresos Financieros	730	676	8
DIFERENCIAL FINANCIERO	(24.376)	(14.529)	68%

El beneficio antes de impuestos alcanza los 228,7 millones de euros, un 39% más que en 2004.

El gasto en el que ha incurrido la Compañía como consecuencia del Impuesto de Sociedades ha sido de 77,0 millones de euros, lo que supone una tasa impositiva cercana al 34%, en línea con la de ejercicios pasados.

El beneficio neto atribuido es de 147,9 millones de euros, lo que representa un 16,6% de la cifra de negocio. Este benefi-

cio supone un incremento anual, total y por acción, del 39%, por lo que una vez más se superan los objetivos de crecimiento que se anunciaron al principio del ejercicio.

Además del resultado contable, es destacable el aumento del valor de nuestros activos inmobiliarios. Tomado como referencia la tasación realizada por Jones Lang LaSalle, el valor patrimonial neto de Urbis ha aumentado en 2005 más de 600 millones de euros.

BALANCE CONSOLIDADO

Al cierre del año 2005 la cifra total de los activos del balance del Grupo Urbis ascendía a 3.181 millones de euros.

BALANCE CONSOLIDADO		
ACTIVO (Miles de euros)	2005	2004
ACTIVOS NO CORRIENTES	771.991	723.226
INMOVILIZACIONES MATERIALES	660.416	596.542
INMOVILIZACIONES INMATERIALES	31.227	61.960
INMOVILIZACIONES FINANCIERAS	19.567	18.306
ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	60.781	46.418
ACTIVOS CORRIENTES	2.408.748	2.041.114
EXISTENCIAS	2.315.018	1.947.979
DEUDORES	69.691	69.958
TESORERIA E INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES	22.957	21.428
AJUSTES POR PERIODIFICACIÓN	1.082	1.749
TOTAL ACTIVO	3.180.739	2.764.340
PASIVO (Miles de euros)	2005	2004
PATRIMONIO	893.445	773.791
CAPITAL Y RESERVAS ACCIONISTAS	875.293	769.483
CAPITAL Y RESERVAS	727.326	662.807
PERDIDAS Y GANANCIAS EJERCICIO	147.967	106.676
CAPITAL Y RESERVAS MINORITARIOS	18.152	4.308
PASIVOS NO CORRIENTES	681.236	480.449
DEUDAS ENTIDADES CREDITO	594.938	409.119
PROVISIONES	44.036	33.938
OTROS PASIVOS NO CORRIENTES	42.262	37.392
PASIVOS CORRIENTES	1.606.058	1.510.100
DEUDAS ENTIDADES CREDITO	702.069	669.793
ACREEDORES COMERCIALES	716.940	727.692
OTRAS DEUDAS NO COMERCIALES	129.672	69.402
PROVISIONES	57.271	43.041
AJUSTES POR PERIODIFICACION	106	172
TOTAL PASIVO	3.180.739	2.764.340

Por lo que respecta a los activos, el inmovilizado operativo (línea de negocio de patrimonio) crece un 5% y el circulante operativo neto (líneas de promoción residencial y suelo) un 26%.

El circulante operativo sigue aumentando impulsado por las inversiones en terrenos y solares para el crecimiento a largo plazo

de la Compañía. Hay que recordar que el actual banco de suelo asegura el crecimiento de varios años, por lo que las compras son muy selectivas y se hacen con horizonte de largo plazo, con mucho recorrido de gestión.

De esta manera, durante 2005 se han invertido 500 millones de euros en terre-

nos y solares para asegurar el crecimiento a partir de 2009, con un producto urbano de primera residencia y precios asequibles, que no genere demanda insolvente.

Sin considerar estas inversiones de largo plazo, la rotación del circulante mejora, impulsada por la mayor rotación del suelo y por el buen ritmo de ventas y entregas de viviendas.

Estos crecimientos en el activo se financian con un incremento del 14% en los fondos propios y del 21% en la deuda bancaria. Así, el ratio de apalancamiento, medido sobre el valor contable de los fondos propios, sube del 136% al 145%.

En relación con el apalancamiento financiero, recordar la firma durante el segundo semestre de un préstamo sindicado por importe de 500 millones de euros y un plazo de 6 años, a un tipo de interés de EURIBOR + 0,425.

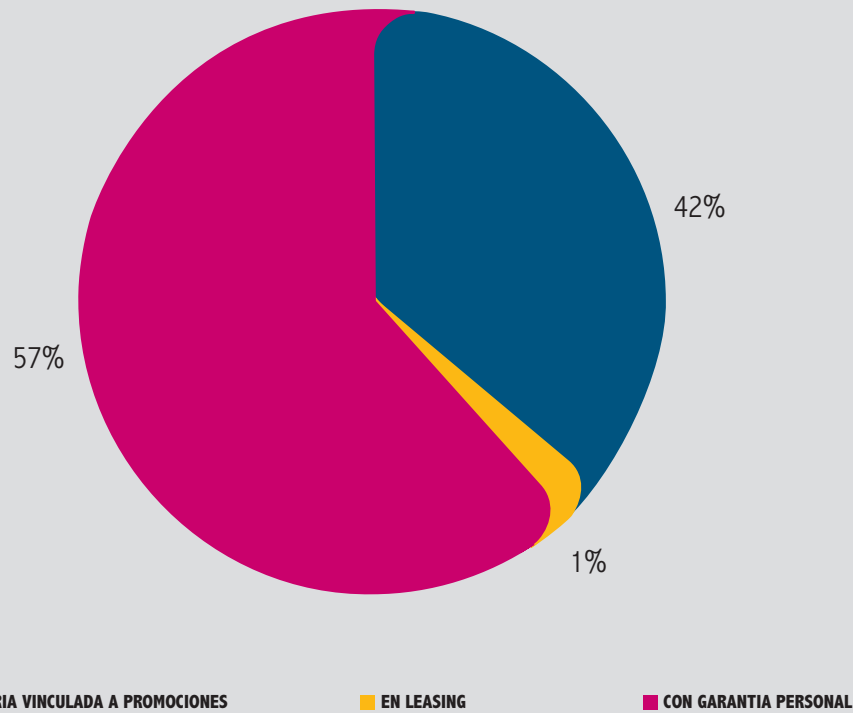
Con este crédito se cancela el anterior y se aseguran las necesidades corrientes de financiación para los próximos años, con un coste muy competitivo.

La estructura financiera de Urbis sigue siendo una de las más prudentes del Sector. La relación entre la deuda y el valor de mercado de los activos está en el entorno del 26% y prácticamente la mitad de los créditos son hipotecarios subrogables.

ENDEUDAMINETO	2005	2004	VARIACIÓN	(%)
Deuda con Carga	1.288.048	1.069.010	219.038	20
Deuda con carga afecta a promociones	536.553	549.548	(12.995)	(2)
Deuda con carga en leasing	11.525	14.841	(3.316)	(22)
Deuda con carga garantía personal	739.970	504.621	235.349	47
Tesorería e Inversiones Financieras Temporales	22.957	21.428	1.529	7
DEUDA NETA	1.265.091	1.047.582	217.509	21

RATIOS DE ENDEUDAMIENTO	2005	2004	VARIACIÓN	(%)
Deuda Neta / Fondos Propios	145%	136%	8%	6
Deuda Neta / GAV (Valor Activos Inmobiliarios)	26%	26%	0%	0

ESTRUCTURA DE LA DEUDA CON CARGA



Esta fortaleza y solvencia financiera permite adoptar una posición activa frente a posibles oportunidades de inversión que aparezcan en el mercado.

Conviene hacer una referencia a las provisiones, corrientes y no corrientes, que aparecen en el pasivo del balance.

Las provisiones no corrientes por un importe de 44 millones son para cubrir posibles contingencias fiscales y las derivadas de reclamaciones y litigios relacionados con las obras. Las corrientes, cuyo importe asciende a 57 millones, son principalmente para garantía post-venta y

mayores costes de terminación. Todas estas provisiones están dotadas con criterios de máxima prudencia.

Poniendo en relación la cuenta de resultados con el balance, la rentabilidad sobre fondos propios (ROE) sube del 14,7% al 18,0%, lo que supone una notable mejora del 23%.

Analizando esta mejora del ROE por factores, el margen ha disminuido ligeramente, pero este hecho ha sido sobradamente compensado con el incremento de la rotación y el mayor apalancamiento financiero.



Vista aérea de la urbanización "Club de Campo". San Sebastián de los Reyes. Madrid





INTRODUCCIÓN

TERRENOS Y SOLARES

PROMOCIÓN RESIDENCIAL

- Regional Centro
- Regional Andalucía
- Regional Nordeste
- Regional Canarias
- Regional Levante
- Regional Norte, Castilla-La Mancha y Extremadura
- Regional Galicia
- Portugal

PATRIMONIO EN RENTA

RECURSOS HUMANOS

INFORMACIÓN BURSÁTIL



“Torre Oceanis”. Valencia

INTRODUCCIÓN

El Informe de Actividad tiene como objetivo el análisis pormenorizado de las grandes áreas de actuación de la Sociedad así como los Recursos Humanos puestos al servicio de las mismas.

Los cinco apartados que componen nuestro Informe de Actividad son los siguientes:

- Terrenos y Solares
- Promoción Residencial
- Patrimonio en Renta
- Recursos Humanos
- Información Bursátil

Cada uno de estos apartados está analizado con criterios gerenciales, por lo que a veces las cifras que los reflejan no coinciden con las contables, aunque siempre se apoyan en ellas.

El Análisis de Actividad es complementario con el Informe de Gestión, en algunas ocasiones se repite, pero siempre al ser aquel un documento de mayor libertad permite recoger opiniones de la gerencia y su extrapolación futura.

En el Informe de Actividad se trata con el menor texto posible y en base de cuadros y esquemas, aportar una información completa y de forma sencilla para que con un mínimo de tiempo se consiga asimilar el máximo de información que nos permita tener una visión rápida de nuestra Sociedad.

La gran aportación del Informe de Actividad es la posibilidad que abre para hablar de proyectos en comercialización, actuaciones futuras y estrategia empresarial.



Solar en el centro de León

TERRENOS Y SOLARES

Inmobiliaria Urbis dispone de un gran banco de suelo de cuatro millones de metros cuadrados edificables sobre rasante, adquirido con un coste medio de repercusión de 376 euros/m², muy inferior al actual de mercado, por lo que se acumulan importantes plusvalías latentes, 1.280 millones de euros, de acuerdo con la última tasación independiente de Jones Lang LaSalle.

Este hecho es la consecuencia de nuestro modelo de negocio promotor, que se basa en el previo desarrollo urbanístico del suelo. Hay que recordar que esta actividad es especialmente larga y compleja en España, por lo que requiere de una capacidad financiera y de gestión que no tienen todos los promotores residenciales, en especial los pequeños, que son la gran mayoría en el Sector.

Inmobiliaria Urbis tiene el know-how y la capacidad financiera y de gestión para generar valor a medio y largo plazo en el

proceso de desarrollo urbanístico del suelo. Urbis compra suelos no finalistas, con un coste inferior y con más potencial de revalorización inmobiliaria. Ese menor coste permite ofrecer productos finales más competitivos, que no expulsan la demanda potencial, por lo que nuestro modelo empresarial resulta más estable y sostenible.

Nuestro banco de suelo garantiza varios años de crecimiento orgánico, ofreciendo un producto de primera residencia urbana, a precios siempre competitivos, en más de 35 ciudades.

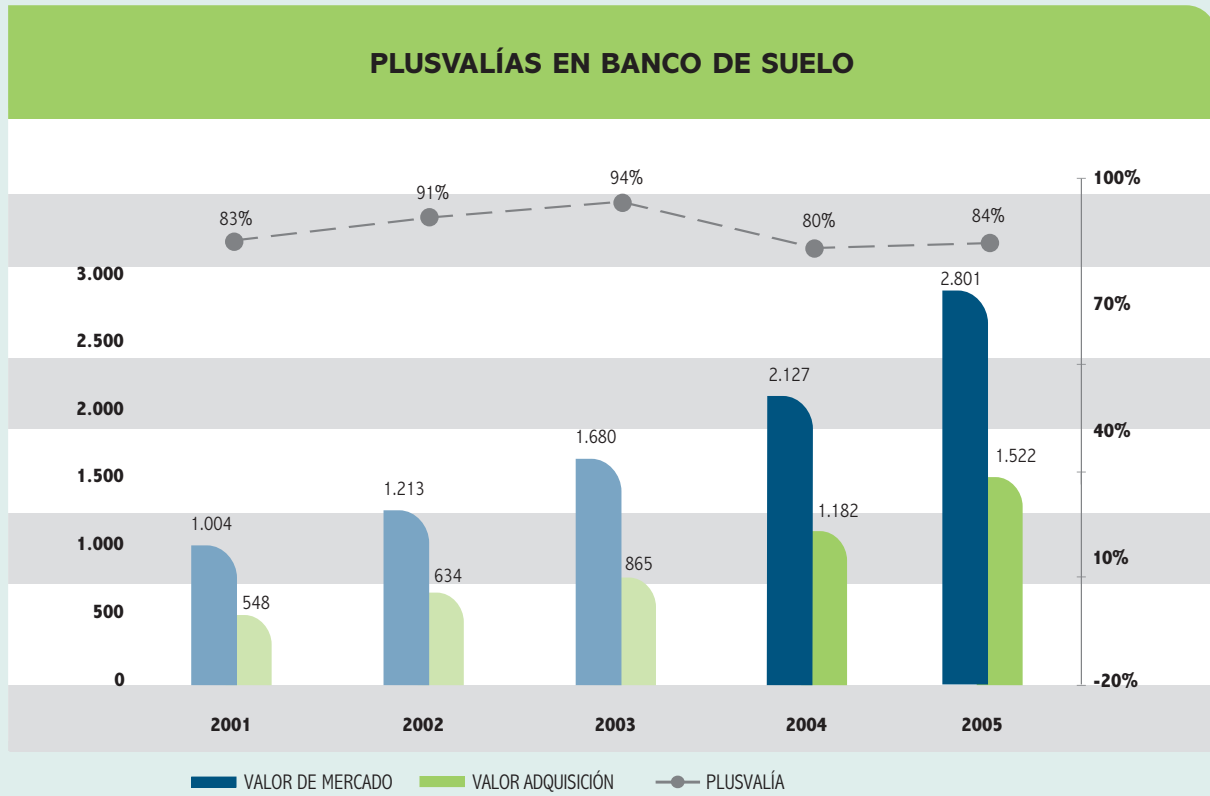
El hecho de que el banco de suelo asegure varios años de crecimiento, nos permite seguir invirtiendo de manera muy selectiva y fieles a nuestro modelo de creación de valor a medio y largo plazo. Esto supone una ventaja importante con respecto a las compañías que necesitan adquirir nuevos suelos finalistas, con precios muy elevados, para mantener su actividad.



Solar "Puente Princesa". Madrid

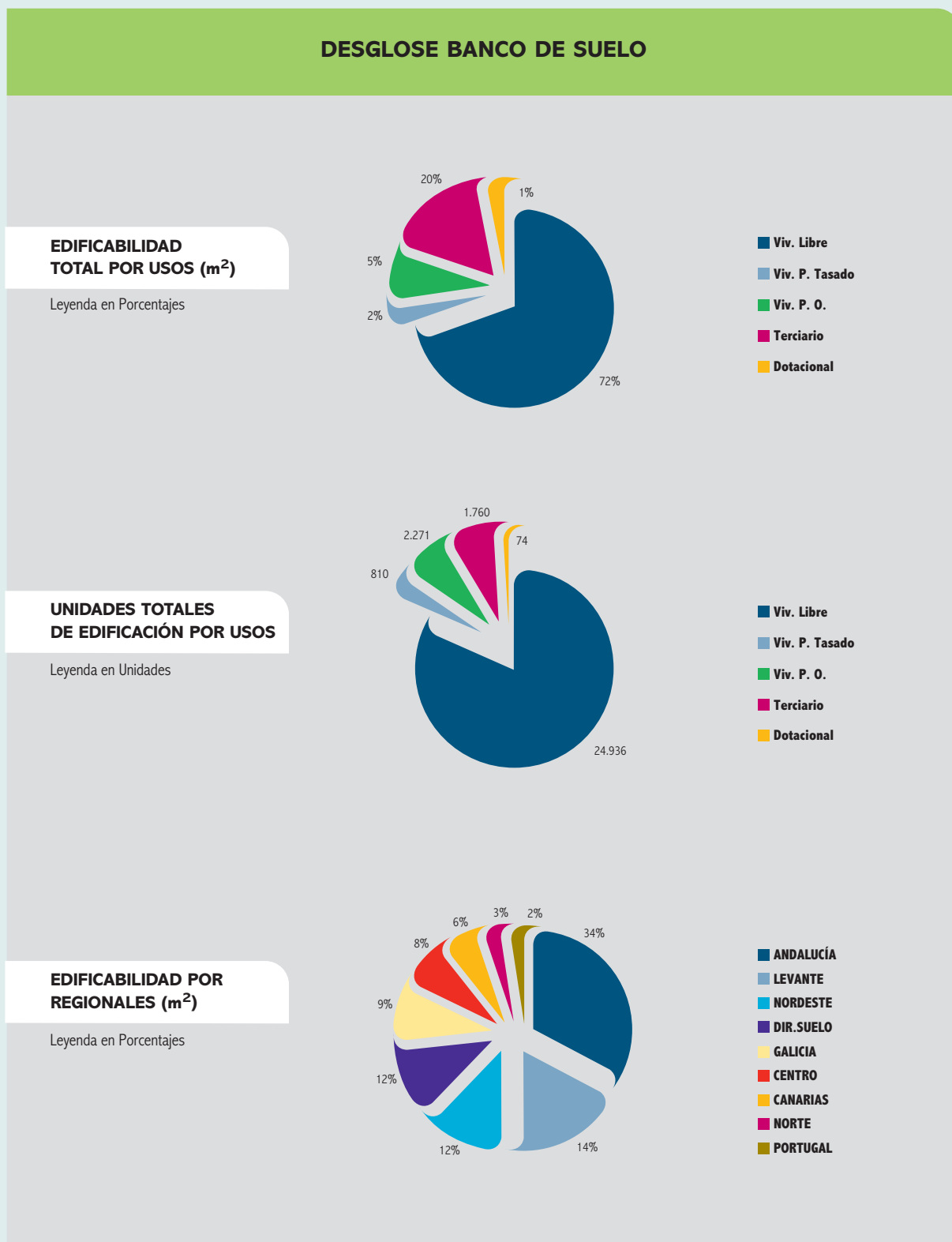
En el gráfico siguiente se muestra la evolución del valor contable de nuestros terrenos y solares y del valor de mercado de los

mismos, de acuerdo con las tasaciones de CB Richard Ellis y Jones Lang Lasalle. Se aprecia la magnitud de las plusvalías latentes.



Solar "Las Mestas", Gijón. Asturias

Por otro lado, los gráficos siguientes desglosan nuestro banco de suelo por usos y por regiones.





Solar “José Maestre”. Valencia



Solares para las promociones “Antonio Machado” y “Valle de Mena”. Madrid

Hay que destacar la diversificación geográfica, con terrenos en las 35 ciudades principales de España y Portugal. Otro aspecto muy importante es que los solares están dirigidos al segmento de mercado de primera residencia urbana, el más amplio, líquido y estable. El producto vacacional o de costa, de carácter más cíclico, apenas supone el cinco por ciento del total.

En cuanto a las inversiones, Urbis continúa con su gestión ordinaria de compra de terrenos y solares. Como ya se explica-

do, las nuevas inversiones tienen como objetivo prolongar nuestro crecimiento a partir de 2009, por lo que se hacen con el mismo modelo de gestión inmobiliaria de largo plazo y con criterios muy selectivos.

En 2005 se han invertido 502 millones de euros en 1,1 millones de metros cuadrados de edificabilidad sobre rasante. Del total, 135 mil metros cuadrados han sido adquiridos por la línea de negocio de gestión del suelo, cuya cartera de activos se aproxima al medio millón de metros cuadrados.



Solar "Canillejas". Madrid



Solar "Ca Arnús". Badalona. Barcelona



Sector "San Lamberto". Zaragoza

Por su peculiaridad, cabe mencionar la compra durante el segundo semestre de un solar para realizar una promoción de 200 apartamentos en Miami (USA). Se trata de una inversión en “prospección de nuevos mercados”, con un socio local y por un importe inmaterial en el conjunto de nuestro balance. No se tomará una decisión sobre la permanencia en este mercado, con inversiones estables y significativas, hasta que tengamos un amplio conocimiento local, lo que previsiblemente requerirá, como en el caso de Portugal, algún tiempo de experiencia.

Con respecto a las desinversiones del ejercicio, las ventas de terrenos y solares han ascendido a 106 millones de euros, volumen de rotación sostenible, por representar menos del 4% del valor total del banco de suelo.

Estas mayores ventas de suelo capitalizan nuestro know-how, dinamizan la gestión de nuestro principal activo y aumentan la rentabilidad operativa de la Compañía.

En el cuadro siguiente se muestra el movimiento del banco de suelo del Grupo durante el ejercicio 2005.



Zona ocupada por la cárcel destinada a la construcción de viviendas. Ciudad Real

GRUPO URBIS: MOVIMIENTO CARTERA DE SUELO

	Miles euros	m ²	€/m ²
Cartera de suelo situación inicial	1.166.375	3.593.644	325
+ Compra de solares	502.409	1.077.932	466
- Venta de solares (*)	48.216	215.367	494
- Traspasos a promoción	151.558	370.558	409
+ Ajustes y variaciones de edificabilidad	42.134	(69.081)	
Cartera de suelo situación final	1.511.144	4.016.570	376

(*) coste de adquisición en primera columna, precio de venta en tercera columna.



Sector "San Pedro de Visma". La Coruña

PROMOCIÓN RESIDENCIAL



Zonas de Actuación de Inmobiliaria Urbis

Regional Centro

Madrid

Regional Andalucía

Almería
Cádiz
Córdoba
Granada
Huelva
Málaga
Sevilla

Regional Nordeste

Barcelona
Gerona
Huesca
Palma de Mallorca
Tarragona
Zaragoza

Regional Levante

Alicante
Castellón
Murcia
Valencia

Regional Norte, Castilla-La Mancha y Extremadura

Albacete
Asturias
Badajoz
Burgos
Cáceres
Cantabria
Ciudad Real
La Rioja
León
Navarra
Toledo
Valladolid
Zamora

Regional Canarias

Las Palmas
Tenerife

Regional Galicia

La Coruña
Pontevedra

Portugal

Lisboa
Oporto

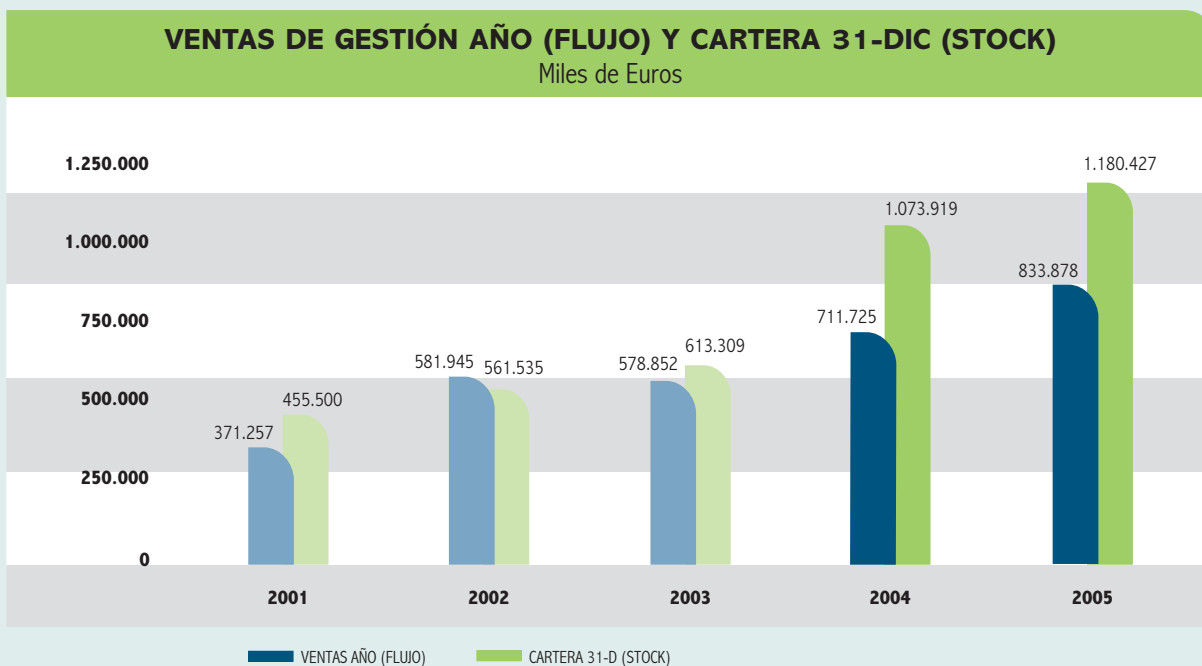
El ejercicio 2005 ha vuelto a ser un buen año para el sector promotor residencial en general y para Urbis en particular.

Nuestras ventas comerciales de viviendas, medidas consistentemente como la cifra de contratos más variación de reservas, han sido de 833,8 millones de euros, lo que supone un 17% más que en 2004.

Así, se ha cumplido el objetivo de venta comercial superior a 730 millones comunicado al mercado al principio del ejercicio.

El crecimiento en unidades ha sido del 1,5%, algo inferior a lo esperado por el retraso en la entrada en producción y comercialización de algunas promociones.

Por lo que respecta a la cartera de contratos y reservas pendientes de liquidación (contabilización en resultados) a 31 de diciembre, su importe asciende a 1.180 millones de euros, que aseguran, desde el punto de vista comercial, la cifra de negocio de promoción de casi dos años.



En el cuadro siguiente se detalla la evolución de las ventas de gestión, tanto en euros como en unidades. Puede observar-

se que el precio medio de las ventas comerciales más recientes supera los 240.000 euros.

	euros	unid. s/r	precio medio
Cartera pre-ventas inicial (stock)	1.073.919	4.869	221
+ Ventas comerciales periodo (flujo)	833.878	3.363	248
- Ventas liquidadas periodo	727.370	3.369	216
Cartera pre-ventas final (stock)	1.180.427	4.863	243

Urbis tiene 8.000 viviendas en producción o pendientes de entregar. Más del 60% se corresponden con la cartera de pre-ventas y el resto es stock libre en comercialización. Las viviendas no vendidas al finalizar la construcción suponen menos del 3% del total.

El ritmo de venta en 2005 (periodo medio de liquidación del stock en comercialización) ha sido de 11,2 meses, cifra muy positiva que supone una mejora con respecto a 2004 y que permite un amplio margen de desaceleración.

Cabe recordar que las previsiones publicadas para el periodo 2006-2008, con crecimientos anuales superiores al 10%, se han hecho de forma conservadora considerando periodos medios de venta cercanos a los 18-20 meses, muy superiores a los actuales.

En relación con el ritmo de ventas de promoción, hay que destacar el papel que está teniendo nuestro canal de comercialización por Internet que, con una mínima inversión en recursos humanos y financieros, está contribuyendo a generar más del 15% de las ventas.

The screenshot displays the Urbis website interface for a virtual tour. At the top, the Urbis logo is on the left, and the website URL 'www.urbis.es' is on the right. Navigation links for '[Mapa Búsqueda]' and '[Promociones en Madrid]' are also present. The main heading is 'Parque Vaguada Residencial (Últimas Viviendas)' with the address 'Avda. Monforte de Lemos, semiesquina Vereda de Ganapanes Madrid - 28029'. A sidebar on the left contains a menu with options like 'Presentación', 'Situación', 'Planos de Vivienda', 'Calidades', 'Esoja Vivienda', 'Precios', 'Visita Virtual' (highlighted), and 'Contacto'. Below the menu, there are sections for 'Más Promociones Urbis' and 'Utilidades' including 'Enviar a un Amigo' and 'Añadir Favoritos'. The main content area features a 'Visita Virtual:' section with a sub-heading 'Piso Piloto Parque Vaguada Residencial'. It includes a photograph of a living room with a fireplace and bookshelves, and a floor plan diagram. A navigation bar at the bottom of the main content area lists 'SALÓN', 'COCINA', 'HABITACIÓN 1', 'HABITACIÓN 2', 'HABITACIÓN 3', 'BAÑO 1', and 'BAÑO 2'. The footer contains the text 'Inmobiliaria Urbis, S.A. General Pardiñas, 73 28006 Madrid. Aviso Legal' and the 'Grupo Banesto' logo.

Promociones de vivienda Nueva

A Búsqueda por Mapa:

B Búsqueda por Tipología:

Elige Provincia

Siempre hay una vivienda Urbis para usted

En la nueva web de Promociones de Urbis estamos preparando más y mejor información de cada promoción para que su elección sea más sencilla.

Seguiremos incorporando promociones al sistema:

Visítenos!!

Encuentre su vivienda de 2 maneras:

A Búsqueda por provincia:

- 1) Seleccione una provincia en el mapa haciendo click sobre su icono.
- 2) Elija una promoción en el listado que aparecerá a la derecha del mapa.

B Búsqueda por tipología:

- 1) Seleccione una provincia y un tipo de vivienda.
- 2) Pulse el botón "Listar".
- 3) Elija una promoción en el listado que aparecerá a la derecha del mapa.

Con respecto al mercado de la vivienda, se mantiene una situación general de fortaleza, aunque más moderada que en ejercicios anteriores.

Esta fortaleza no es especulativa, sino la consecuencia de la continuidad de los factores estructurales, demográficos, sociológicos, económicos y financieros que han impulsado la demanda en los años precedentes. Básicamente, los españoles siguen siendo compradores de vivienda, hay más formación de hogares y mayor riqueza y capacidad adquisitiva.

En cualquier caso, el mercado residencial es muy heterogéneo y las subidas acumuladas de precios ya han empezado a retraer la demanda en los segmentos más caros y elásticos: Madrid y Barcelona, pisos grandes y segunda residencia.

Para el futuro, Urbis mantiene su visión y su gestión orientada a crecer en un escenario de desaceleración progresiva, con ritmos más lentos de venta e incrementos de precios más próximos a la inflación.

Creemos que la tendencia general de desaceleración es compatible con una gran demanda estructural de primera residencia a precios asequibles y estimamos que, dada la fragmentación del sector, hay un enorme potencial de crecimiento para los jugadores que mejor puedan satisfacer esa demanda.

Urbis prevé aumentar el volumen de sus ventas de gestión residenciales, pasando

de las casi 3.400 unidades actuales a más de 5.000 en 2008.

Este mayor volumen de producción (una media de 50 ó 60 viviendas más en cada Delegación) supondrá para la Compañía un crecimiento significativo, pero todavía un porcentaje mínimo en términos de cuota total de mercado.

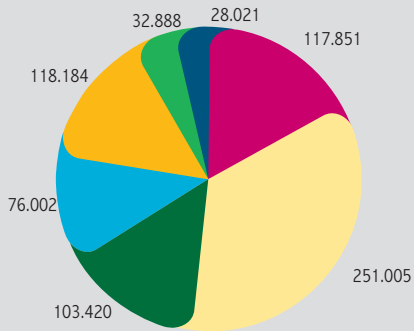
Por otro lado, este crecimiento se puede hacer con el banco de suelo actual y con el mismo enfoque de satisfacer el segmento de mercado más amplio y estable, con precios competitivos:

- **Segmento más amplio y estable:** demanda estructural de primera residencia urbana, adaptada al mercado local en más de 35 ciudades.
- **Precios competitivos:** la compra de suelo no-finalista con menores costes permite precios finales asequibles para las familias españolas. Urbis no considera escenarios de subida de precios en sus modelos de inversión.

El crecimiento de la actividad de promoción residencial es compatible con ventas anuales de terrenos y solares superiores a los 100 millones de euros, menos del 4% del valor total del banco de suelo. De esta manera, se dinamiza la gestión de nuestro principal activo y se aumenta la rentabilidad operativa de la Compañía.

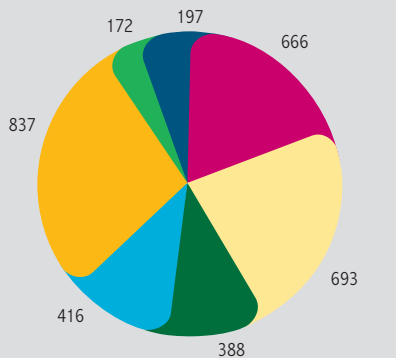
VENTAS LIQUIDADAS GRUPO URBIS

INMOBILIARIA URBIS VENTAS LIQUIDADAS 2005
(Miles de euros)



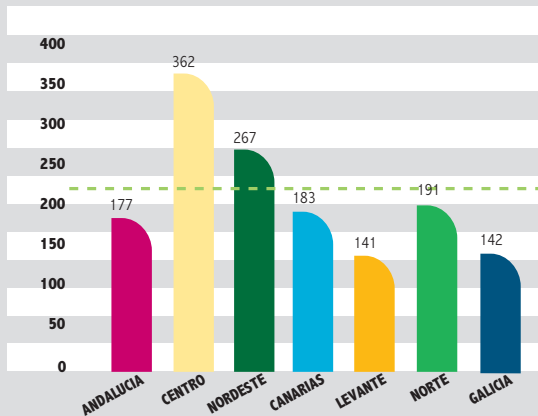
■ ANDALUCIA ■ CENTRO ■ NORDESTE ■ CANARIAS
■ LEVANTE ■ NORTE ■ GALICIA

INMOBILIARIA URBIS VENTAS LIQUIDADAS 2005
(Unidades sobre rasante)



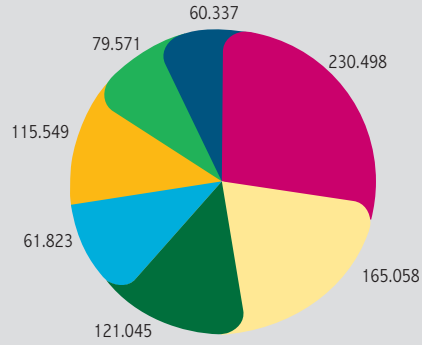
■ ANDALUCIA ■ CENTRO ■ NORDESTE ■ CANARIAS
■ LEVANTE ■ NORTE ■ GALICIA

INMOBILIARIA URBIS VENTAS LIQUIDADAS 2005: Precio Unitario
(Miles de euros)



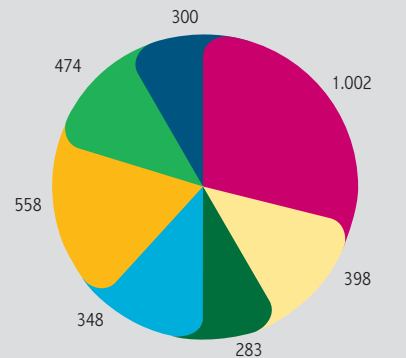
VENTAS COMERCIALES GRUPO URBIS

INMOBILIARIA URBIS VENTAS COMERCIALES 2005
(Miles de euros)



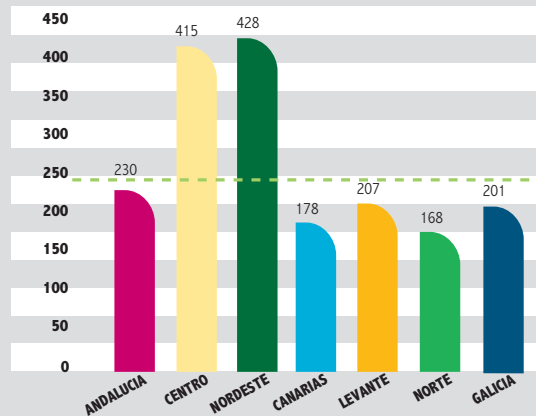
■ ANDALUCIA ■ CENTRO ■ NORDESTE ■ CANARIAS
■ LEVANTE ■ NORTE ■ GALICIA

INMOBILIARIA URBIS VENTAS COMERCIALES 2005
(Unidades sobre rasante)



■ ANDALUCIA ■ CENTRO ■ NORDESTE ■ CANARIAS
■ LEVANTE ■ NORTE ■ GALICIA

INMOBILIARIA URBIS VENTA COMERCIAL 2005: Precio Unitario
(Miles de euros)



REGIONAL CENTRO



Zonas de Actuación



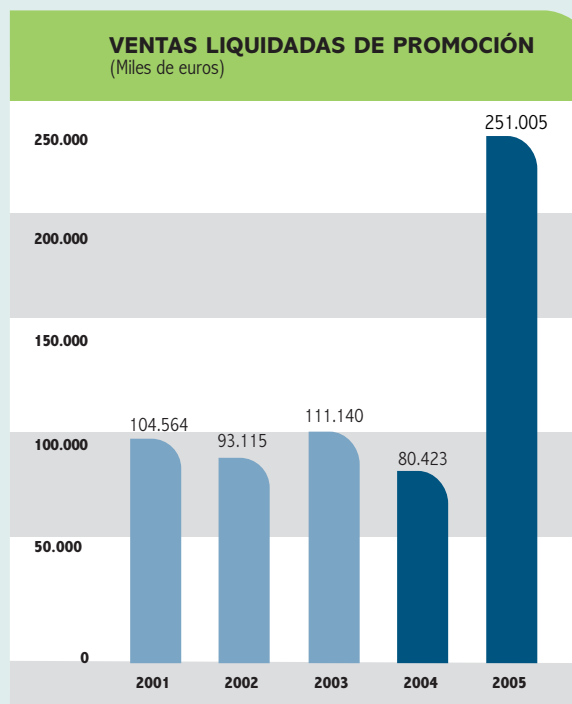
Madrid

- Alcorcón
- Algete
- Boadilla del Monte
- Getafe
- Pinto
- Rivas-Vaciamadrid
- San Sebastián de los Reyes
- Valdemoro

Esta Regional, cuyo ámbito de actuación abarca todo el territorio de la Comunidad de Madrid, cuenta con tres Delegaciones:

- Delegación Madrid-1 que tiene a su cargo los desarrollos inmobiliarios en Madrid Capital y en el Municipio de Boadilla del Monte.
- Delegación Madrid-2 que tiene su ámbito de actuación en la corona perimetral de la Capital en sus zonas Este, Norte y Oeste.
- Delegación Madrid-3 que se ocupa de la corona Sur de Madrid y, en especial, de los municipios del Sur de la Comunidad.

En los Cuadros que figuran a continuación se refleja la actividad inmobiliaria en el año 2005 y las previsiones para el futuro inmediato.



Ventas Liquidadas en 2005

Promoción	Ciudad	Viviendas		Locales		Garajes y otros	
		m ²	uds	m ²	uds	m ²	uds
Altos de Arturo Soria (P. 1, 2, 3)	Madrid	11.345	90	-	-	4.651	230
Altos de Arturo Soria (P. 4, 5, 6)	Madrid	11.188	88	-	-	4.358	222
Altos de Arturo Soria (P. 7, 8, 9)	Madrid	5.293	41	-	-	2.078	108
Altos de Arturo Soria (P. 10, 11, 12)	Madrid	2.518	18	-	-	981	48
Altos de Arturo Soria (P. 13, 14)	Madrid	1.946	14	-	-	819	39
Altos de Arturo Soria (P. 15, 16, 17)	Madrid	10.933	86	-	-	4.332	220
Altos de Arturo Soria (P. 18, 19)	Madrid	7.338	58	-	-	2.916	158
Edificio Garibay	Madrid	1.035	10	82	1	518	20
Residencial Parque Vaguada	Madrid	4.894	51	-	-	2.387	116
Parque Industrial Urbis	Algete	19.548	100	-	-	-	-
U.T.E. Veguilla Realojos	Madrid	1.129	13	-	-	318	26
Residencial La Florida	Pinto	2.772	10	-	-	-	-
El Olivar de Pinto	Pinto	6.433	66	240	3	2.530	134
Otras promociones liquidadas		300	2	80	1	-	-
TOTAL		86.672	647	402	5	25.888	1.321

Promociones en Comercialización en 2005

Promoción	Ciudad	Viviendas		Locales		Garajes y otros	
		m ²	uds.	m ²	uds.	m ²	uds.
Altos de Arturo Soria (P. 7, 8, 9)	Madrid	6.279	46	-	-	2.279	115
Altos de Arturo Soria (P. 10, 11, 12)	Madrid	6.024	47	-	-	2.399	120
Alameda del Mayorazgo	Boadilla del Monte	10.440	72	-	-	5.475	218
Residencial Parque Vaguada	Madrid	11.690	124	-	-	5.699	279
Residencial Monte Real	Madrid	8.058	86	-	-	1.922	204
Residencial La Dehesa	S. S. de los Reyes	8.019	64	320	4	3.758	173
El Mirador de la Gavia	Madrid	10.342	113	225	2	3.775	231
Atalaya del Sur	Madrid	7.235	82	150	2	3.082	174
Tropic-Costa	Getafe	11.010	120	-	-	7.418	342
TOTAL		79.097	754	695	8	35.807	1.856

Promociones en Proyecto para Comercializar en 2006-2009

Promoción	Ciudad	2006				2007-2009			
		Viviendas		Otras edif.		Viviendas		Otras edif.	
		m ²	uds.	m ²	uds.	m ²	uds.	m ²	uds.
Las Villas de la Dehesa I	Boadilla del Monte	8.400	42	-	-	-	-	-	-
Atalaya del Mayorazgo I	Boadilla del Monte	7.105	49	3.332	147	-	-	-	-
El Pinar del Mayorazgo	Boadilla del Monte	10.730	74	5.032	222	-	-	-	-
Edificio San Luis	Madrid	12.447	146	9.755	217	-	-	-	-
Residencial Puente Princesa I y II	Madrid	-	-	-	-	25.100	234	11.892	568
Edificio Manzanares	Madrid	-	-	-	-	2.444	48	2.136	108
Edificio Arcentales	Madrid	-	-	-	-	6.586	65	2.894	163
El Pinar del Mayorazgo II	Boadilla del Monte	-	-	-	-	10.585	73	4.964	219
Las Villas de la Dehesa II	Boadilla del Monte	-	-	-	-	4.000	20	-	-
Edificio Los Madroños	Boadilla del Monte	-	-	-	-	3.625	25	950	75
Terciario del Mayorazgo	Boadilla del Monte	-	-	-	-	-	-	11.885	48
Edificio Ópalo	Madrid	12.268	137	6.014	289	-	-	-	-
Edificio Adelfas	Madrid	-	-	-	-	7.431	74	2.812	148
Edificio Antonio Machado	Madrid	2.202	30	1.978	71	-	-	-	-
Residencial Valle de Mena	Madrid	13.278	166	5.839	421	-	-	-	-
Tempranales 1, 2, 3	S. S. de los Reyes	-	-	-	-	32.712	223	5.964	468
Cerro del Baile	S. S. de los Reyes	-	-	-	-	15.735	104	2.357	251
Parque Industrial Algete	Algete	-	-	-	-	-	-	37.426	187
Edificio Descubrimiento	Madrid	6.300	84	2.756	168	-	-	-	-
Edificio Alcor	Madrid	3.578	44	1.407	90	-	-	-	-
Residencial Azalea	Madrid	-	-	-	-	3.698	44	1.486	90
Residencial Nenúfares	Madrid	-	-	-	-	11.723	152	5.617	314
Edificio Alboran	Madrid	12.145	170	6.958	340	-	-	-	-
Villaverde Butarque PP UZP	Madrid	-	-	-	-	6.847	65	3.468	161
Retamar de la Huerta Colectiva	Alcorcón	-	-	-	-	16.791	149	5.662	298
Retamar de la Huerta Unifamiliar	Alcorcón	-	-	-	-	25.624	113	-	-
Retamar de la Huerta VPP	Alcorcón	-	-	-	-	8.241	69	2.622	138
TOTAL		88.453	942	43.071	1.965	181.142	1.458	102.135	3.236

Las promociones en proyecto para comercializar producen ventas liquidables a partir de los dos/tres años de su redacción.

Delegación Madrid-1

En este ejercicio, la Delegación ha iniciado la obra de remodelación del **“Edificio San Luis”**, situado en la Avenida de San Luis, muy próximo a la calle Arturo Soria con unas privilegiadas vistas sobre la Capital.

En este inmueble, cuyo uso original era el de oficinas, se ha proyectado un edificio singular, dotado con los mejores equipamientos y amplios espacios verdes, con una edificabilidad de 14.375 m² para 146 viviendas y 18 locales para oficinas.

En 2005 se ha entregado prácticamente la totalidad de las 537 viviendas de que consta el Complejo Residencial **“Los Altos de Arturo Soria”**.

Los Planes Parciales de las actuaciones de **“Mazarredo”**, **“Canillejas”** y **“Puente**

Princesa” se han presentado para su aprobación en este año.

En Mazarredo, **“Edificio Manzanares”** existe una edificabilidad de 2.444 m² sobre rasante correspondiente a 48 viviendas.

En Canillejas, **“Edificio Arcentales”** la edificabilidad es de 6.586 m² con 65 viviendas.

En Puente Princesa, **“Residencial Puente Princesa”**, la edificabilidad es de 25.100 m² para 234 viviendas.

La sociedad **“Retiro Inmuebles”**, constituida al 50% con Acciona Inmobiliaria, dispone de una edificabilidad de 19.724m² en la U.E. de **Adelfas** donde va a comenzar la primera promoción de 137 viviendas.



Edificio San Luis. Madrid

- **Boadilla del Monte**

Finalizadas las obras de urbanización en la privilegiada zona de **“Los Fresnos”** se ha iniciado la comercialización de las 72 viviendas colectivas de que consta la primera fase de la promoción **“Alameda del Mayorazgo”** dotada de piscina, padel y grandes zonas ajardinadas.

En la misma urbanización se iniciará en breve la construcción de la primera fase de la promoción **“Las Villas de la Dehesa”** con 42 viviendas unifamiliares en grupos pareados y adosados con jardín privado y piscina y pista de padel comunitarias.



Sector **“Los Fresnos”**. Boadilla del Monte. Madrid



“Edificio Opalo”. Madrid



Complejo residencial “Altos de Arturo Soria”. Madrid

Delegación Madrid-2

Durante este ejercicio, en el sector *“Vereda de Ganapanes-Peñachica”* de Madrid, ha finalizado la construcción de las 175 viviendas que componen la promoción *“Parque Vagua-da Residencial”*, situada en la Av. Monforte de Lemos.

En la misma zona continúan también las obras y la comercialización de las 86 viviendas de la promoción *“Residencial Monte Real”*.

En el mes de Diciembre de 2005 y también en *“Vereda de Ganapanes – Peñachica”*, se han iniciado las obras de construcción de una nueva promoción denominada *“Edificio Antonio Machado”* que consta de 30 viviendas y 4 locales comerciales en urbanización cerrada con piscina.

Próxima a la anterior promoción se ha proyectado otro edificio *“Residencial Valle de Mena”* que consta de 166 viviendas y 8 locales comerciales en urbanización cerrada con piscina, pista de padel, gimnasio y sala de comunidad.

• San Sebastián de los Reyes

En el ámbito de *“Dehesa Vieja”*, ha continuado la construcción y comercialización de la promoción *“Residencial La Dehesa”*, vendida en su totalidad, con 64 viviendas, locales comerciales, zonas comunes, pistas de padel, piscinas y zonas ajardinadas en una urbanización cerrada.



“Parque Vaguada Residencial”. Madrid

Respecto a la gestión de suelo destaca el Área de Reparto *“Tempranales”* en el que Inmobiliaria Urbis, S.A. posee 187.250 m² de suelo bruto lo que representa el 17% del sector, correspondiente a 223 viviendas.

En el Área de Reparto *“Cerro El Baile”* se dispone de 73.800 m² de suelo bruto al que corresponde una edificabilidad de 15.735 m² y 104 viviendas. En este año han continuado las gestiones urbanísticas para su desarrollo.

• Algete

Durante el ejercicio ha finalizado y entregado la promoción *“Parque Industrial Urbis”* que consta de 112 naves industriales.

Continuando con la política de diversificación de actividades inmobiliarias se adquirieron, también en este municipio, 127.307 m² de suelo bruto para una nueva actuación industrial con una edificabilidad de 37.426 m².



Residencial *“La Dehesa”*. San Sebastián de los Reyes. Madrid

Delegación Madrid-3

El ámbito de actuación de esta Delegación abarca la Corona Sur de Madrid Capital y los municipios del Sur de la Comunidad Capital y los municipios del Sur de la Comunidad Autónoma.

Durante el año 2005 la actividad de la Delegación se ha centrado en los Distritos de Villaverde y Villa de Vallecas, de Madrid y en los municipios de Pinto, Getafe y Alcorcón.

En la Capital, en el Distrito Municipal “*Villa de Vallecas*”, concretamente en el “*Ensanche de Vallecas*”, el más avanzado de los nuevos desarrollos del Sureste de Madrid, se ha iniciado en el ejercicio la comercialización de 82 viviendas de la promoción “*Atalaya del Sur*”. Además, en el mismo P.A.U. se ha iniciado la construcción de las 44 viviendas del “*Edificio Alcor*”.

En éste mismo ámbito sigue la construcción y la comercialización de 113 viviendas en “*El Mirador de la Gavia*” y se han redactado los Proyectos y solicitado las Licencias de Obras para otras dos promociones de 152 viviendas, “*Residencial Nenúfares*” y 84 viviendas “*Edificio Descubrimiento*”.

También en Madrid, en el “*Distrito de Villaverde*”, concretamente en el Plan Parcial “*Los Rosales-Calle Calcio*” se han iniciado las obras de urbanización y se ha redactado el Proyecto y solicitado licencia municipal para la promoción “*Edificio Alborán*” que consta de 170 viviendas.

En este mismo Distrito, Inmobiliaria Urbis, S.A. dispone de suelo para construir otras 65 viviendas, con una edificabilidad sobre rasante de 6.847 m².



Perspectiva exterior de la promoción “*Atalaya del Sur*”. Madrid

- Pinto

En el ejercicio han finalizado y entregado las viviendas unifamiliares de la promoción **“Residencial La Florida”** y las 66 viviendas de la promoción **“El Olivar de Pinto”**.

- Getafe

En Getafe se han iniciado las obras y las ventas del **“Edificio Tropic Costa”**, promoción que desarrolla 120 viviendas y 222 plazas de garaje junto a la Universidad Carlos III, en un emplazamiento excepcional.

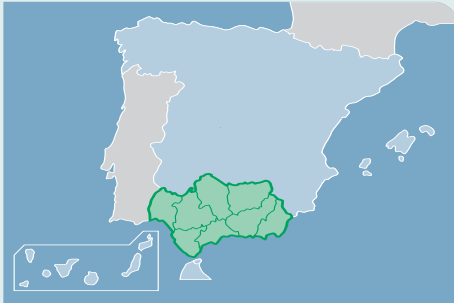
- Alcorcón

En este municipio Inmobiliaria Urbis, S.A. ha adquirido 195.000 m² de suelo para el desarrollo de aproximadamente 330 viviendas, con una edificabilidad de 50.700 m² en el Sector **“Retamar de la Huerta”**, situado junto a la Urbanización Campodón del término de Villaviciosa de Odón, una zona residencial ya consolidada de viviendas unifamiliares de excelente nivel y junto a la M-50.



Solar para promoción **“Tropic Costa”**. Getafe. Madrid

REGIONAL ANDALUCÍA



Zonas de Actuación



Almería

Níjar (Cabo de Gata)

Cádiz

El Puerto de Santa María
Chiclana
Jerez de la Frontera
Puerto Real
Rota
San Fernando

Córdoba

Granada

Armillá
Churriana de la Vega
Las Gabias

Huelva

Aljaraque

Málaga

Estepona
Marbella

Sevilla

Dos hermanas
Guillena-Gerena
Mairena del Aljarafe
Palomares del Río
San Juan de Aznalfarache
Tomares
Valencina de la Concepción

Con presencia en toda la Comunidad Autónoma, tiene su sede en Jerez de la Frontera y delegaciones en Almería, Cádiz, Córdoba, Granada, Huelva, Málaga y Sevilla.

Durante el ejercicio 2005 se han contratado ventas por un total de 1.990 unidades (viviendas, locales, oficinas, garajes y parcelas) y un importe de 230,1 millones de euros. Asimismo, las ventas liquidadas han ascendido a 117,8 millones de euros. A 31 de diciembre había contratadas ventas para liquidar en 2006 y años posteriores por importe de 339 millones de euros.

En 2005 se han realizado compras de suelo en los municipios de Jerez de la Frontera, Rota y El Puerto de Santa María en Cádiz; Churriana de la Vega en Granada; Palomares del Río (Aljarafe) en Sevilla; Almería y Córdoba. La reserva de suelo a 31 de diciembre asciende a 1.023.945 m² edificables sobre cota cero,



de los que un total de 93.574 m² corresponden a promociones a iniciar en 2006.

De los restantes suelos son urbanos 399.869 m² y el resto se encuentran en distintos procesos urbanísticos.

Promociones Liquidadas en 2005

Promoción	Ciudad	Viviendas		Locales		Garajes y otros	
		m ²	uds.	m ²	uds.	m ²	uds.
Montelar VI	S. Juan de Aznalfarache	8.855	66	-	-	410	20
Panorama III	Sevilla	3.494	28	-	-	1.039	60
Edificio Ancora II	El Puerto de Sta María	4.740	57	-	-	1.619	70
Las Dunas I y II	El Puerto de Sta María	496	5	-	-	182	5
Los Brezos	El Puerto de Sta María	586	5	-	-	167	5
Las Lomas de Urbis III	Puerto Real	2.690	30	-	-	1.253	31
Poblado Mediterraneo IV	Estepona	2.645	9	-	-	-	-
Residencial Jardin Botánico V	Málaga	11.080	142	-	-	4.675	268
Teatinos III y IV	Málaga	10.668	73	1.202	10	6.345	214
Alicate Playa V	Marbella	1.062	6	-	-	228	11
Altos del Serrallo I	Granada	11.055	95	-	-	3.949	112
Pedro Verde Golf IV	Las Gabias	2.591	14	-	-	-	-
Nuevo Corrales I	Aljaraque	5.793	47	-	-	-	-
Gran Plaza I-II y III	Almería	-	-	4.167	34	451	16
Otras Promociones Liquidadas	-	1.714	12	1.871	29	2.496	90
TOTAL		67.469	589	7.240	73	22.814	902

Promociones en Comercialización en 2005

Promoción	Ciudad	Viviendas		Locales		Garajes y otros	
		m ²	uds.	m ²	uds.	m ²	uds.
Miravalle II y R 11	Dos Hermanas	-	-	948	16	374	13
Montelar VIII - B	Mairena	3.418	24	-	-	-	-
Montelar III - IV - VI y VII	San Juan de Aznalfarache	1.283	7	626	8	143	8
Montelar VIII - A	San Juan de Aznalfarache	7.640	64	254	1	750	37
Montelar IX	San Juan de Aznalfarache	237	3	-	-	1.423	54
Montelar X	San Juan de Aznalfarache	9.481	109	-	-	4.383	176
Panorama III y IV	Sevilla	5.363	50	-	-	3.115	145
Edificio Ancora II	El Puerto de Santa María	1.292	15	-	-	412	18
Haciendas de Urbis II	El Puerto de Santa María	4.525	35	-	-	-	-
Edificio Almería	Jerez de la Frontera	11.853	88	784	24	7.139	194
Edificio Jaen	Jerez de la Frontera	256	2	186	5	557	19
Hacienda Montealto I y II	Jerez de la Frontera	10.890	45	-	-	-	-
Manuel de la Quintana I	Jerez de la Frontera	6.107	36	1.059	3	3.030	65
Las Lomas de Urbis III	Puerto Real	1.454	16	-	-	625	16
Poblado Mediterraneo IV	Estepona	9.557	33	-	-	-	-
Pueblo Andaluz VI	Estepona	8.165	57	-	-	1.872	57
Cañada de los Cardos I	Málaga	11.154	92	196	2	4.539	205
Residencial Jardín Botánico V	Málaga	4.295	56	-	4	2.182	113
Teatinos IV	Málaga	1.120	7	-	-	1.472	51
Alicate Playa V	Marbella	3.565	18	-	-	731	28
Real de los Llanos III y IV	Armillá	9.678	50	-	-	-	-
Edificio Violón	Granada	3.062	34	76	1	1.441	48
Alcores del Serrallo I y II	Granada	14.301	65	-	-	-	-
Pedro Verde Golf IV	Las Gábias	2.487	13	-	-	-	-
Torre Gabea	Las Gábias	6.484	53	-	-	2.904	76
Edificio Almjara	Almería	4.287	33	-	-	1.130	64
Edificio Grazalema	Almería	13.995	111	-	-	3.548	128
Gran Plaza I - II y III	Almería	-	-	3.537	29	204	7
Viviendas Rodalquilar	Rodalquilar	10.330	31	-	-	-	-
Marismas de Urbis II y III	Aljaraque	13.698	99	-	-	-	-
Marismas de Urbis IV - A	Aljaraque	3.292	36	1.018	1	1.781	86
Marismas de Urbis IV - B	Aljaraque	6.383	69	762	2	3.090	158
Otras Promociones en Comercialización	-	1.082	9	1.615	16	2.759	140
TOTAL		190.734	1.360	11.061	112	49.604	1.908

Promociones en Proyecto para Comercializar en 2006-2009

Promoción	Ciudad	2006				2007-2009			
		Viviendas		Otras edif.		Viviendas		Otras edif.	
		m ²	uds.	m ²	uds.	m ²	uds.	m ²	uds.
Miravalle IV	Dos Hermanas	2.953	39	254	2	-	-	-	-
Montelar VIII	Mairena	3.418	24	-	-	-	-	-	-
Montelar VIII, IX y X	San Juan de Aznalfarache	2.828	29	3.376	126	-	-	-	-
Valparaiso I y IV	San Juan de Aznalfarache	11.440	112	-	-	61.650	601	-	-
Palmera Parque I y II	Sevilla	9.289	83	-	-	6.219	53	-	-
Panorama IV	Sevilla	1.699	17	1.669	66	-	-	-	-
Costa Oeste I	El Puerto de Santa María	-	-	-	-	60.996	338	-	-
Edificio Ancora III	El Puerto de Santa María	8.372	66	-	-	-	-	-	-
Cantarranas	El Puerto de Santa María	-	-	-	-	19.478	193	-	-
Haciendas de Urbis II	El Puerto de Santa María	1.106	8	-	-	-	-	-	-
Matacardillo I y II	Jerez de la Frontera	7.668	59	-	-	7.875	33	-	-
Los Villares	Jerez de la Frontera	2.459	20	-	-	23.012	190	-	-
Manuel de la Quintana I, II y III	Jerez de la Frontera	9.149	56	2.347	43	5.671	40	600	2
Parqueatillo I y II	Jerez de la Frontera	10.323	80	1.587	1	-	-	-	-
Williams	Jerez de la Frontera	-	-	-	-	43.658	462	-	-
Edificio Almería	Jerez de la Frontera	4.076	28	3.624	108	-	-	-	-
Hacienda de Montealto I y II	Jerez de la Frontera	5.606	24	-	-	-	-	-	-
Salto al Cielo	Jerez de la Frontera	-	-	-	-	45.435	363	-	-
Los Villares Raboatun	Jerez de la Frontera	-	-	-	-	45.840	458	-	-
Costa Oeste U.A.	Jerez de la Frontera	-	-	-	-	21.793	218	-	-
Viña Telégrafo	Jerez de la Frontera	-	-	-	-	-	-	92.400	198
Ferris I	Rota	-	-	-	-	12.665	120	-	-
María Rojas	Estepona	13.863	110	736	6	23.629	200	943	8
Poblado Mediterráneo IV	Estepona	2.845	10	-	-	-	-	-	-
Pueblo Andaluz V, VI y VII	Estepona	11.508	78	1.355	46	-	-	-	-
Cañada de los Cardos	Málaga	3.608	30	2.011	78	56.997	527	1.376	13
Residencial Jardín Botánico III, V, VI y IX	Málaga	13.071	128	6.868	282	4.385	40	-	-
Alicate Playa IV y V	Marbella	1.193	6	258	12	-	-	-	-
Real de los Llanos III y IV	Armillá	5.147	27	-	-	-	-	-	-
Coto Mirasierra	Churriana de la Vega	-	-	-	-	10.694	81	-	-
Alcores del Serrallo I y II	Granada	13.026	60	-	-	-	-	-	-
Altos del Serrallo 2A - 2B y III	Granada	17.090	142	620	3	-	-	-	-
El Violón	Granada	1.824	20	1.371	42	-	-	-	-
Pedro Verde Golf IV, VA y VB	Las Gabias	7.282	85	-	-	50.230	389	-	-
Torre Gabea	Las Gabias	4.091	34	2.326	61	-	-	-	-
Edificio Grazaema	Almería	2.836	22	652	24	-	-	-	-
Vega de Acá II, III y VII	Almería	12.898	105	261	2	58.575	487	-	-
Vega de Allá	Almería	-	-	-	-	31.344	253	-	-
Nuevo Corrales I, III, IV y V	Alfaraque	19.503	174	6.183	223	67.264	576	-	-
El Patriarca I y II	Córdoba	11.320	90	-	-	64.851	387	-	-
Las Albaidas I y II	Córdoba	3.305	26	-	-	3.281	25	-	-
Otras promociones en proyecto		672	3	3.387	108	-	-	240	1
TOTAL		225.468	1.795	38.885	1.233	725.542	6.034	95.559	222

Las promociones en proyecto para comercializar producen ventas liquidables a partir de los dos/tres años de su redacción.

Delegación de Jerez de la Frontera

La Delegación de Jerez de la Frontera, la más antigua creada por Urbis fuera de Madrid, desarrolla promociones de muy diversas tipologías en Jerez y en las principales ciudades del entorno de la Bahía de Cádiz, dónde se asientan importantes núcleos de población.

También en Jerez se finalizó la tramitación urbanística de “Los Villares” con capacidad para unas 260 viviendas de las que se ha iniciado la construcción de las primeras 45 viviendas de la promoción “Hacienda Monte Alto”.



Edificio “Almería” en la Plaza del Caballo. Jerez de la Frontera. Cádiz

• Jerez

En pleno centro de la ciudad, en el solar de “La plaza del caballo” donde Urbis ha construido más de 625 viviendas (Edificios “Granada”, “Cádiz”, “Córdoba”, “Málaga”, “Sevilla”, “Huelva”, “Urbis” y “Jaén”) se continuó con la obra en el ejercicio 2005 de la última promoción de este emblemático solar, el “Edificio Almería” con 88 viviendas, locales y garajes, cuya entrega está prevista para 2006.

En la urbanización “El Atillo”, prolongación Avenida Álvaro Domecq, se han edificado y entregado en ejercicios anteriores más de 364 viviendas, la mayoría unifamiliares (“Santa Rosa”, “Villa Clara”, “Paraíso I, II y III” y “Santa Dorotea I y II” y el “Edificio Manila”). A finales del ejercicio 2005 se ha comenzado la obra de la última parcela existente para 80 viviendas y locales denominado “Edificio Parque-Atillo”.

En la ampliación de este terreno conocido como *"Villares II"* donde Inmobiliaria Urbis tenía 191.000 metros, se han adquirido durante 2005, 21.962 m² adicionales.

En el importante suelo denominado *"Bodegas Williams"*, en la zona céntrica de Jerez y donde URBIS ha llevado a cabo la mayor parte de sus actuaciones de nivel medio y alto, dispone de una edificabilidad de 65.000 m². En el ejercicio se han finalizado las obras del Edificio Manuel de la Quintana I, de 45 viviendas de lujo y se ha iniciado la segunda fase de 40 viviendas. Igualmente se encuentra finalizada la tra-

mitación urbanística de las Manzanas I y II.

En el suelo llamado *"Viña el telégrafo"* de 300.000 m², en zona próxima a la nueva ronda norte de la ciudad han seguido los contactos con el Municipio para su tramitación urbanística.

A finales del año 2005, se ha adquirido una participación, correspondiente a 49 hectáreas, en un proyecto de Campo de Golf, Hoteles, Hípica y Residencial en una finca denominada *"Salto al Cielo"*, situada en Cuartillos dentro del municipio de Jerez.



Promoción "Parque Altillo". Jerez de la Frontera. Cádiz

- **El Puerto de Santa María**

En la denominada Costa Oeste, y concretamente en la urbanización “El Membrillar”, en la que se han desarrollado y entregado en ejercicios anteriores 166 viviendas unifamiliares y apartamentos de alto nivel, “El Membrillar”, “Alcazaba I y II”, “Haciendas de Urbis”, “Las Baganvillas” y “Los Brezos”, con amplias zonas ajardinadas y piscina, se han continuado las obras y comercialización de la promoción “Haciendas II”, 30 viviendas adosadas y 5 aisladas de lujo con sótanos, piscina y

zonas verdes.

En la misma zona, y sobre la Bahía de Cádiz, en un impresionante acantilado, en la urbanización “El ancla”, en ejercicios anteriores hemos promovido dos manzanas para construir 40 chalets unifamiliares aislados, así como 340 viviendas de diversas tipologías “Villas de Urbis”, “Jardines de Urbis”, “Edificio Atalaya”, “Terrazas de Urbis”, “Edificio Ancora I”, “Las Dunas I y II” y 20 locales en el Centro Comercial El Ancla.



Residencial “Ancora I, II y III”. Puerto de Santa María. Cádiz

Durante el ejercicio, se entregaron las obras del edificio de apartamentos “Ancora II” de 58 unidades plurifamiliares, garajes y trasteros, dotado de amplias zonas verdes y piscinas. Asimismo, han comenzado las obras de la promoción “Ancora III” de 66 viviendas plurifamiliares.

En 2005 se han adquirido nuevos suelos y se ha venido trabajando en los procesos urbanísticos de los mismos en la zona conocida como “Costa Oeste” con una edificabilidad de unos 150.000 m².

- Rota

En esta población, donde tradicionalmente se ha desarrollado la actividad de nuestra empresa y como continuación de nuestras últimas actuaciones en la conocida urbanización-club de golf “La Ballena” donde se han entregado las promociones “Bahía de la Luz”, “Bahía Golf I” y “Bahía Golf II”, unas 264 viviendas plurifamiliares, se han adquirido nuevos terrenos para 120 viviendas que servirán para mantener la actividad en esa zona.

- Puerto Real

En esta atractiva ciudad de la bahía, en

ejercicios anteriores se desarrollaron las promociones “Lomas de Urbis I y II” de 78 viviendas unifamiliares. En el ejercicio 2005 se terminaron de entregar las obras de la última fase de 30 unifamiliares adosadas, “Lomas de Urbis III”.

- San Fernando

En este municipio, dormitorio de Cádiz, hemos venido desarrollando la promoción “Residencial Urbis” de 207 viviendas unifamiliares adosadas habiéndose entregado las últimas unidades en 2005.



Diversas promociones en el Puerto de Santa María. Cádiz

Delegación de Sevilla

Dentro del casco urbano de la capital hispalense se ha continuado desarrollando la importante y singular promoción, compuesta por un total de 344 viviendas, locales y garajes, denominada **“Edificios Panorama”**.

Con la entrega de las dos últimas torres de 72 viviendas y 146 garajes se completa el dibujo de esta nueva fachada de Sevilla a su río.

• Guillena

En este municipio y a través de la sociedad **“Urbiespar, S.A.”** participada por Inmobiliaria Urbis en un 50%, ha culminado satisfactoriamente en 2005 el proceso urbanístico del Parque Industrial y de Servicios **“El Esparragal”** donde, de los casi 650.000 m² de parcelas edificables, se han vendido más de 135.000 m².

• Dos Hermanas

En esta ciudad, donde Inmobiliaria Urbis ha desarrollado un amplio programa de viviendas de Protección Pública, se ha iniciado en 2005 la cuarta fase de la **“Urbanización Miravalle”** compuesta por 39 viviendas, locales comerciales y garajes.

• Palomares del Río

En este municipio, muy cercano a Sevilla y dentro de su Área Metropolitana, se ha ocionado una importante bolsa de suelo esperando llegar a los 2.000.000 m² en asociación al 50% con Rochduero.

En la parte que adquirirá Inmobiliaria Urbis se podrán levantar en torno a las 1.550 viviendas.



Los **“Edificios Panorama”**, mirándose en el Guadalquivir

- **Cornisa del Aljarafe**

En la “*Nueva Ciudad Montelar*”, con más de 700 viviendas entregadas, ha continuado la construcción de las promociones “*El Mirador de Montelar*” y “*Las Pérgolas de Montelar*” y finalizadas las 54 viviendas unifamiliares y 12 plurifamiliares de la urbanización “*Jardines de Montelar*”.

Una vez finalizadas las infraestructuras se iniciará la construcción de las primeras 112 viviendas que componen la urbanización “*Valparaíso Ciudad Parque*”, nueva ciudad como la de Montelar y la de Santa Eufemia, que albergará 709 viviendas, locales comerciales y 10.000 m² de terciario con amplias zonas verdes e instalaciones deportivas.



Urbanización “*Jardines de Montelar*”. Sevilla



Delegación de Málaga

El conjunto formado por las tres últimas fases a desarrollar en **“Teatinos”** ha constituido un importante proyecto para Inmobiliaria Urbis.

En 2005 se completó la entrega de las fases III y III•B compuesta por 92 viviendas, 26 oficinas, 6 locales y garajes y se finalizó la fase IV de 34 viviendas, 4 locales y garajes.



Conjunto Residencial **“Teatinos”**. Málaga

También finalizaron las obras de la V fase de **“Jardín Botánico”**, 150 viviendas. Asimismo, se ha iniciado la VI fase, que consta de 152 viviendas y 5 locales comerciales con sus correspondientes trasteros y plazas de garaje.

Las obras de la fase I de **“Residencial Atenea”** (PPO Cañada de los Cardos) se encuentran ejecutadas en un 40%. Cuenta con 92 viviendas y 2 locales comerciales y aún queda suelo disponible para 500 viviendas más.



Residencial **“Atenea”**. Málaga

- **Marbella**

Durante el ejercicio 2005 ha finalizado la V fase y última de la promoción “**Alicate Playa**”, de 80 viviendas de lujo y que han venido a completar esta importante urbanización de 286 viviendas.

En *Coto Correa*, se está desarrollando el planeamiento para la promoción de 315 viviendas en una de las zonas más cotizadas de Marbella.

- **Estepona**

En la urbanización *Costalita*, finalizaron 34 casa adosadas de alto nivel “**Poblado Mediterráneo IV**” encontrándose muy avanzada la construcción de la fase IV de la promoción “**Pueblo Andaluz**”.

En el casco urbano de Estepona, se iniciará al comienzo de 2006 la primera fase de la promoción “**María Rojas**”, con 110 viviendas, quedando suelo para otras 200 viviendas a desarrollar en próximas fases.



“Poblado Mediterráneo IV”. Urbanización Costalita. Estepona. Málaga

Delegación de Granada

En Granada capital y en una de las zonas más exclusivas, se entregaron 96 viviendas de la promoción “**Altos del Serrallo I**”. Asimismo, se han iniciado las obras de “**Alcores del Serrallo I y II**”, compuesta por 23 y 42 viviendas unifamiliares respectivamente.

- **Las Gabias**

En este municipio se encuentra muy avanzada la obra de “**Real de los Llanos III**”,

compuesta por 29 unifamiliares. Durante el ejercicio se han iniciado las obras de la promoción “**Real de los Llanos IV**”, formada por 26 unifamiliares, con lo que finalizará esta urbanización compuesta por un total de 171 viviendas unifamiliares.

En el “**Golf de Las Gabias**” se ha iniciado la promoción “**Torre Gabea**” compuesta por 19 unifamiliares y 34 plurifamiliares.



Promoción “**Los Altos de Serrallo I**”. Granada

Delegación de Almería

En la zona de expansión natural de la capital, en la “*Vega de Acá*”, donde Urbis dispone de una capacidad edificatoria en torno a los 100.000 m², se ha continuado con la ejecución de las dos primeras promociones “*Almijara*” y “*Grazalema*” con 267 viviendas plurifamiliares. Asimismo, se ha iniciado la tercera promoción “*Edificio Doñana*” con 105 viviendas.

En 2006 está previsto el comienzo de dos promociones “*Aroche*” y “*Cardena*” con 133 viviendas.

• Rodalquilar

A 30 minutos de la capital, en el Parque Natural de Cabo de Gata-Níjar, en un impresionante paisaje de formas volcánicas, único en la España Peninsular, se han iniciado las obras de 31 viviendas unifamiliares, con un diseño integrado dentro del espacio natural.

También durante el ejercicio se han realizado compras de suelo en una nueva zona de expansión de la Capital.



Edificios “Doñana”, “Almijara” y “Grazalema”. Almería

Delegación de Huelva

- Aljaraque

Pertenciente al Área Metropolitana de Huelva, y junto al Paraje Natural Marismas del Odiel, se sigue consolidando el sector “*Nuevo Corrales*” como una importante zona residencial de Huelva.

Inmobiliaria Urbis cuenta con una edificabilidad aproximada de 114.000 m² para un total de 980 viviendas de distinta tipología.

Con la denominación comercial de “*Residencial Marisma de Urbis*” durante este ejercicio han finalizado las dos primeras promociones compuestas por 151 viviendas unifamiliares agrupadas.

En la actualidad se encuentran en construcción la tercera y cuarta fase, de 76 viviendas unifamiliares agrupadas y 105 viviendas plurifamiliares en urbanización cerrada con amplias zonas verdes.



Residencial “Las Marismas de Urbis”. Aljaraque. Huelva

Delegación de Córdoba

Durante el año 2005 se han conseguido culminar positivamente la gestión urbanística de los dos Planes Parciales situados en el poniente norte de la Ciudad, al lado del Parador Nacional de la Arruzafa, donde poseemos unos 85.000 m² edificables, así como la redacción de los distintos Proyectos de Edificación, licitación de las diferentes obras y adjudicación de las mismas.

En concreto, el llamado Plan Parcial O-1 “*Ciudad Jardín Poniente*” se ha aprobado definitivamente, constituyéndose e inscri-

biéndose en el respectivo Registro de la Junta de Compensación de este sector. En el ejercicio se ha realizado el encargo de los primeros Proyectos de Edificación con más de 90 viviendas.

En el denominado Plan Parcial SRA “*San Rafael de la Albaida Norte*”, una vez culminados los Proyectos de Reparcelación y de Urbanización, se han adjudicado las obras de la promoción “**Las Albaidas de Urbis**” con 26 unifamiliares adosadas.



Terrenos del Plan Parcial y maqueta de las viviendas de la promoción “Las Albaidas de Urbis”.

REGIONAL NORDESTE



Zonas de Actuación



Aragón

Castiello de Jaca
Zaragoza

Baleares

Calvià
Palma de Mallorca

Cataluña

Badalona
Barcelona
Cerdanyola del Vallés
Gerona
L'Hospitalet de Llobregat
Manresa

Mataró
San Adrián del Besós
San Andrés de la Barca
Sitges
Tarragona
Tarrasa
Viladecans

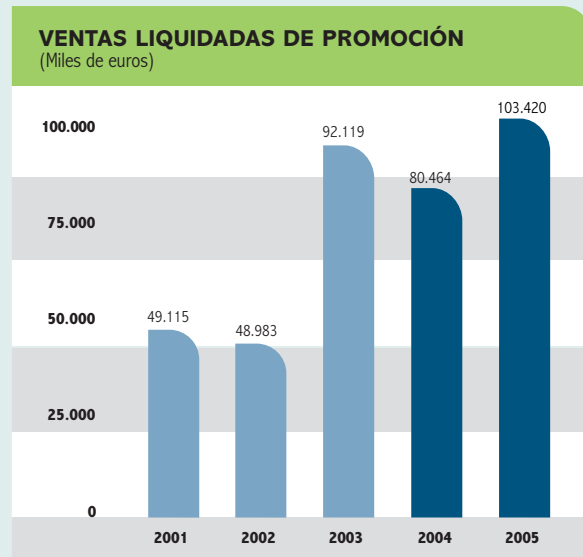
El territorio donde desarrolla su actividad la Dirección Regional Nordeste, comprende en las Comunidades Autónomas de Cataluña, Aragón y Baleares.

La sede de la Dirección Regional se encuentra en Barcelona, con Delegaciones en: Badalona, Barcelona, Gerona, Palma de Mallorca y Zaragoza.

Dentro del ámbito de la Dirección Regional Nordeste, se han venido desarrollando importantes promociones de la filial RENFURBIS, sociedad participada, 60% Inmobiliaria Urbis, S.A. y 40% RENFE.

La Dirección Regional Nordeste, durante 2.005, ha contratado unas ventas de 665 unidades (viviendas, locales, oficinas, garajes y trasteros), por un importe total de 108 millones de euros, de los cuales: 608 unidades y 104,3 millones de euros, corresponden a Inmobiliaria URBIS, S.A. y 57 unidades y 3,7 millones de euros a RENFURBIS.

El total de ventas liquidables del ejercicio para Urbis, ha sido de 74,1 millones de euros y 29,3 millones de euros para RENFURBIS, lo que hace un total de 103,4 millones de euros.



Las ventas contratadas al 31 de Diciembre, para liquidar en ejercicios posteriores, han ascendido a la cifra de 108,6 millones de euros.

Durante 2.005, se han realizado importantes inversiones en suelo destacando las realizadas en Barcelona con la adquisición de las antiguas instalaciones de MINIWATT y de Industrias Ópticas INDO. Todo ello asegura las facturaciones de los próximos ejercicios, y a 31 de Diciembre de 2.005, nuestra reserva de suelo en esta Regional asciende a más de 500.000 m² de techo.



Edificio "Mediterránea" en la zona de Son Fuster. Palma de Mallorca

Ventas Liquidadas en 2005

Promoción	Ciudad	Viviendas		Locales		Garajes y otros	
		m ²	uds.	m ²	uds.	m ²	uds.
Edificio Blurbis	Badalona	-	-	1.393	5	281	9
Edificio Urbis Diagonal	Barcelona	5.486	62	514	6	2.417	116
Edificio Aragón, 227	Palma de Mallorca	1.208	11	68	1	450	26
Edificio Las Terrazas	Zaragoza	14.660	140	598	6	6.695	296
Edificio Tribeca	Zaragoza	1.797	15	449	8	336	19
Otras promociones liquidadas		572	5	1.477	5	1.672	70
Renfurbis	Zaragoza	12.714	117	618	7	5.415	265
TOTAL		36.437	350	5.117	38	17.266	801

Promociones en Comercialización en 2005

Promoción	Ciudad	Viviendas		Locales		Garajes y otros	
		m ²	uds.	m ²	uds.	m ²	uds.
Edificio Blurbis	Badalona	-	-	11.056	36	7.198	216
Vil.les Can Salvi	San Andrés de la Barca	18.506	80	-	-	-	-
Edificio Josep Pla	San Andrés de la Barca	2.190	23	87	1	737	29
Forum	Barcelona	17.112	162	208	6	5.761	206
Ona Mar	Badalona	10.995	98	892	6	4.208	169
Otras promociones en comercialización		118	1	890	8	1.681	84
Renfurbis	Zaragoza	-	-	-	-	32	2
TOTAL		48.921	364	13.133	57	19.617	706

Promociones en Proyecto para Comercializar en 2006-2009

Promoción	Ciudad	2006				2007-2009		
		Viviendas		Otras edif.	Viviendas		Otras edif.	
		m ²	uds.	m ²	m ²	uds.	m ²	
Forum	Barcelona	10.059	96	4.240	14.430	155	4.465	
Forum II	Barcelona	6.321	70	4.609	923	10	632	
La Marina - Zona Franca	Barcelona	-	-	-	62.112	775	48.677	
Carrilet - Sta. Eulalia	Hospitalet de Llobregat	4.229	47	1.425	18.118	208	5.836	
Aymerigues	Tarrasa	-	-	-	48.648	512	19.278	
F. Moragas	Manresa	7.355	64	2.933	3.055	34	1.510	
Sant Marçal	Cerdañola del Vallés	11.651	85	2.380	37.816	284	63.402	
Urbis Güells	Palma de Mallorca	15.272	169	5.784	20.085	224	6.720	
Castiello de Jaca	Huesca	9.000	90	4.050	-	-	-	
Miralbueno	Zaragoza	-	-	-	32.368	334	12.370	
San Lamberto	Zaragoza	17.377	160	9.832	16.451	172	11.353	
Torrero	Zaragoza	-	-	-	31.209	312	13.522	
TOTAL		81.264	781	35.253	285.215	3.020	187.765	

Las promociones en proyecto para comercializar producen ventas liquidables a partir de los dos/tres años de su redacción.

Delegación de Barcelona

La Delegación de Barcelona, en la que se incluye la Delegación de Badalona, ha continuado desarrollando una importante actividad en 2005.

Durante este ejercicio se ha entregado en la Capital la totalidad del “Edificio Urbis-Diagonal”, que cuenta con un total de 62 viviendas, locales comerciales, oficinas y 116 plazas de aparcamiento.

La compra en el año 2.005 de la fábrica Barayo, situada en la Marina de la Zona

Franca y el desarrollo urbanístico que se está llevando a cabo en ese área, permitirá, a partir del año 2.007, desarrollar una importante promoción inmobiliaria de más de 700 viviendas.

En la actualidad se encuentra aprobada, provisionalmente, la Modificación Puntual del Plan General Metropolitano, que ha permitido la transformación de una zona con usos básicamente industriales, a una con un tejado mixto.



Edificio “Urbis Diagonal”. Barcelona

- **Badalona**

En la ciudad de Badalona, donde hemos construido más de 900 viviendas, Urbis sigue presente con la promoción del “Edificio Ona Mar”, compuesto por 98 viviendas, locales comerciales, 157 plazas de aparcamiento y trasteros.

Durante el ejercicio ha continuado la comercialización del emblemático Edificio de Oficinas “Blurbis”, con equipamientos de última generación, que cuenta con tres plantas sótano, para 235 plazas de aparcamiento, una planta baja comercial y seis plantas de oficinas.

- **San Adrián del Besós**

En la emblemática zona Este de Barcelona, donde durante 2.004 se celebró el **FÓRUM de las Culturas**, se ha continuado con la construcción del “Edificio Torre Sur” que cuenta con 110 viviendas y 130 plazas de aparcamiento.

En la misma zona, concretamente en la calle Taulat, prolongación de la Avenida Diagonal, se está construyendo el “Edificio Les Terrasses de Llevant”, con 52 viviendas, 6 locales comerciales, 56 plazas de aparcamiento y 20 trasteros.



Solar y maqueta de la promoción “Ona Mar”. Badalona. Barcelona

- Hospitalet de Llobregat

La gestión urbanística llevada a cabo, con posterioridad a la compra de las fábricas *Indo y Carrocerías Esteve* permitirá iniciar en 2.006 la primera fase de edificaciones.

- Manresa

En la ciudad milenaria de Manresa, en el sector *“Els Panyos Nord”*, continúan las gestiones urbanísticas para desarrollar el proyecto que, en una primera fase, constará de 64 viviendas, locales comerciales y garajes.



Maqueta del Edificio “Torre Sur”, una de las promociones que ocuparán el solar de la Gran Manzana, propiedad de Urbis.



Solar de la Gran Manzana. San Adrián del Besós. Barcelona

- **San Andrés de la Barca**

En esta población cabe destacar la construcción de las tres fases de la promoción “Les Vil·les de Can Salvi”, con un total de 80 viviendas unifamiliares, así como el “Edificio Josep Pla”, compuesto por 23 viviendas, garaje y local comercial.

Con estas promociones se habrán construido en este municipio un total de 560 viviendas con plazas de aparcamiento y locales comerciales.

- **Tarrasa**

En un estado muy avanzado se encuentran las gestiones urbanísticas relacionadas con el suelo adquirido en Tarrasa, sector “Les Aymerigues”.

- **Cerdañola del Vallés**

En el área denominada “Castell de Sant Marçal”, zona de expansión muy importante, está previsto el desarrollo de varios proyectos para la construcción de viviendas.



Promoción “Les Terrasses de Llevant” en la Gran Manzana. San Adrián del Besós. Barcelona

Delegación de Mallorca

Durante el ejercicio, la Delegación de las Islas Baleares, ha finalizado y entregado el “Edificio Aragón 227”, culminando así una actuación urbanística total de 222 viviendas, en la zona de la calle Aragón y Palmesana que, sin duda, han añadido valor a la excelente zona urbana de *Son Fuster* en Palma de Mallorca.

Finalizado el año y en una de las principales vías de comunicación de Palma de Mallorca, se ha iniciado la construcción de las 86 viviendas de que consta la promo-

ción “*La Mola*”. Con esta promoción se inicia la ejecución del importante complejo residencial “*Urbis Güells*”, hasta crear un total de 337 viviendas, que contarán con importantes y amplias zonas verdes.

Con este exclusivo proyecto residencial, la Delegación consolidará su presencia en las Islas Baleares, promoviendo en uno de los nuevos parajes residenciales de mayor calidad y mejor comunicados de la ciudad de Palma de Mallorca.



Terrenos del Estadio Balear. Palma de Mallorca

Delegación de Zaragoza

En el ejercicio 2005, la Delegación de Zaragoza ha proseguido con su actividad, fundamentalmente en la Capital, en las zonas de *Marqués de la Cadena y de Avenida de Cataluña*.

En la capital aragonesa, RENFURBIS (participada en un 60% por Inmobiliaria Urbis), ha entregado 116 viviendas durante el presente ejercicio. Estas viviendas corresponden a las promociones **“Edificio Altaria”** y **“Edificio Arco”**. Con esta actuación RENFURBIS ha culminado la entrega de todas las viviendas que tenía para desarrollar.

Durante el ejercicio, se han iniciado las obras de acondicionamiento de la **“Casa de Piedra de la antigua Azucarera”** y la rehabilitación de la **“Casa del Director de la Azucarera”**, en cumplimiento del convenio

de permuta firmado con el Ayuntamiento, en el ejercicio de 2.004.

Inmobiliaria Urbis, en su zona de actuación, ha entregado 140 viviendas de la promoción **“Edificio Las Terrazas”** y 15 viviendas y 9 despachos de la Promoción **“Edificio Tribeca”**.

En el año, se ha continuado la tramitación urbanística de los suelos en los que Urbis tiene participación, y que se ubican en las unidades de actuación del antiguo cuartel de **“San Lamberto”** donde próximamente se iniciará la construcción de 160 viviendas, **“Canal Imperial-Montes de Torrero”** y **“Miralbueno”**. En esta última se ha aumentado nuestra participación al adquirir 21.445 metros cuadrados de suelo, lo que nos da derecho a un total de 334 viviendas.



“Edificio Altaria”. Zaragoza

- **Castiello de Jaca**

En este ejercicio se ha presentado, para su tramitación en el Ayuntamiento oscense de

Castiello de Jaca, el correspondiente Plan Especial que afecta al suelo que Inmobiliaria Urbis posee en el pirineo aragonés.



Zona interior del "Edificio Alaris". Zaragoza



"Edificio Zuriza". Zaragoza

REGIONAL LEVANTE



Zonas de Actuación



Valencia

Alboraya
Bétera
Játiva
Manises
Paterna
San Antonio de Benagéber
Sueca (Marina Blau)
Torrente

Castellón

Alicante

Denia
Elche
La Nucia
Playa de San Juan
Santa Faz

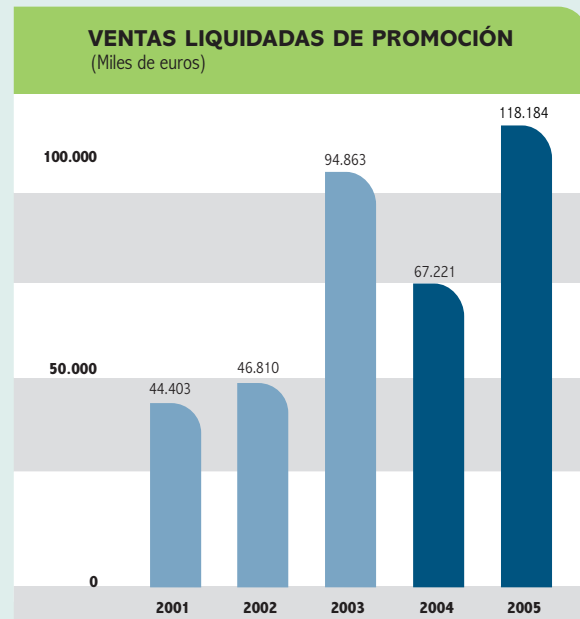
Murcia

Molina de Segura

La Regional de Levante, con sede en Valencia, comprende las Delegaciones de Alicante, Castellón, Murcia y Valencia.

Durante 2.005 se han realizado inversiones en suelo, fundamentalmente en las Delegaciones de Castellón y Alicante, por un importe de 48,2 millones de euros con una edificabilidad sobre rasante de más de 90.000 m², equivalente a unas 985 viviendas.

En el ejercicio se ha iniciado la construcción de 626 viviendas y entregados 828, por valor de 117,8 millones de euros de ventas liquidadas que, como se observa en el gráfico, representa un importante crecimiento sobre el año anterior.



Ventas Liquidadas en 2005

Promoción	Ciudad	Viviendas		Locales		Garajes y otros	
		m ²	uds.	m ²	uds.	m ²	uds.
Edificio Mediterrani I	Paterna	12.457	122	643	6	3.913	253
Jardines de Ayora	Valencia	2.294	24	171	1	359	35
Edificio Port Nou	Valencia	3.388	35	-	-	1.254	50
Edificio Gran Avenida	Valencia	5.753	51	780	7	888	105
Residencial Campus de Urbis II	Castellón	10.902	89	1.060	12	2.126	154
Edificio Olof Palme	Alicante	8.659	72	1.423	18	4.274	234
Edificio Gregal	Alicante	15.013	104	926	13	-	-
Jardines de Urbis II	Murcia	1.595	13	357	1	89	7
Residencial Albatros	Molina de Segura	8.709	40	-	-	-	-
Green Urbis III	Molina de Segura	5.763	53	-	-	1.708	74
El Mirador del Golf	Molina de Segura	2.822	19	-	-	-	-
Green Urbis IV	Molina de Segura	928	9	-	-	254	9
Royal Golf III	Molina de Segura	6.841	43	-	-	-	-
Residencial Setabense I (Renfurbis)	Játiva	6.868	65	1.056	7	2.026	90
Otras promociones liquidadas		1.500	15	2.907	18	1.404	68
TOTAL		93.492	754	9.323	83	18.295	1.079

Promociones en Comercialización en 2005

Promoción	Ciudad	Viviendas		Locales		Garajes y otros	
		m ²	uds.	m ²	uds.	m ²	uds.
La Dehesa de Benagéber I	San Antonio de Benagéber	12.770	64	-	-	-	-
Edificio Nou Moles II	Valencia	2.786	28	561	2	760	87
Edificio Nou Moles I	Valencia	1.868	18	926	5	670	67
Edificio Nou Moles III	Valencia	2.247	25	388	2	-	-
Edificio Port Nou	Valencia	833	8	348	3	395	12
Edificio Real de Vera	Valencia	2.001	24	-	-	122	10
Edificio Cardenal Costa	Castellón	3.571	36	496	3	2.227	122
Residencial Michalovce	Castellón	8.375	74	857	8	5.188	208
Edificio Boulevard Plaza II	Denia	8.479	70	1.091	7	3.114	174
Residencial Sierra Mariola	Playa de San Juan	3.106	27	-	-	1.271	47
Los Altos de Urbis I	La Nucia (Alicante)	4.507	34	-	-	-	-
Las Brisas del Golf I	Molina de Segura	12.697	86	-	-	2.512	92
Edificio Albatros II	Molina de Segura	11.415	47	-	-	-	-
El Mirador del Golf II	Molina de Segura	13.280	80	-	-	-	-
Augusta del Golf	Molina de Segura	8.926	68	-	-	3.207	108
Edificio Príncipe Felipe	Murcia	4.146	38	582	2	1.700	50
Residencial Setabense II (Renfurbis)	Játiva	4.723	45	791	4	1.845	71
Residencial Setabense III (Renfurbis)	Játiva	6.973	66	1.136	7	2.122	95
Otras promociones en comercialización		3.479	20	6.710	55	5.118	253
TOTAL		116.182	858	13.886	98	30.251	1.396



Residencial Azahar. Valencia

Promociones en Proyecto para Comercializar en 2006-2009

Promoción	Ciudad	2006				2007-2009			
		Viviendas		Otras edif.		Viviendas		Otras edif.	
		m ²	uds.	m ²	uds.	m ²	uds.	m ²	uds.
Sector 2 - Manzana E	Manises	-	-	-	-	8.111	68	-	-
Las Terrazas I y II	San Antonio de Benageber	3.769	27	1.885	56	9.788	71	-	-
La Dehesa II	San Antonio de Benageber	7.286	53	-	-	-	-	-	-
Manises II	Manises	-	-	-	-	9.069	76	-	-
Plaza de la Leña I y II	Manises	-	-	-	-	12.980	116	1.678	15
UE - 2 Santa Rita	Partena	-	-	-	-	10.084	85	-	-
José Maestre I	Valencia	-	-	-	-	12.626	107	3.000	18
Mareny Blau	Sueca	-	-	-	-	9.010	70	-	-
Patacona I	Alboraya	-	-	-	-	5.873	69	-	-
Edificio Nou Moles IV	Valencia	1.122	14	-	-	-	-	-	-
Patraix I y II	Valencia	-	-	-	-	8.449	70	660	3
Edificio Atlantis	Valencia	-	-	-	-	6.690	56	3.084	119
Torre Oceanis	Valencia	13.753	99	8.873	307	-	-	-	-
Mare Nostrum	Valencia	-	-	-	-	5.388	51	2.809	91
Residencial Picasso	Torrente (Valencia)	2.550	17	-	-	-	-	-	-
Sector 14 I y II	Torrente (Valencia)	-	-	-	-	12.150	81	-	-
Residencial Mestrets I	Castellón	-	-	-	-	6.868	65	2.289	49
Residencial Mestrets II	Castellón	-	-	-	-	6.868	65	2.289	49
UR - 8 Avenida Barcelona	Castellón	-	-	-	-	6.498	62	2.967	82
Vistahermosa - Orgeja I, II y III	Alicante	-	-	-	-	36.922	144	-	-
La Goteta I y II	Alicante	-	-	-	-	12.650	105	3.150	210
Maristas I y II	Alicante	11.367	88	6.396	283	6.612	60	2.470	124
Llano de San José I, II y III	Elche	-	-	-	-	17.201	150	6.181	315
Pino y Ruaya	Santa Faz	-	-	-	-	8.767	63	1.606	40
Torre Goteta	Alicante	-	-	-	-	2.791	30	967	42
Adificio Altabix	Elche	3.595	32	1.794	41	-	-	-	-
Los Altos de Urbis I y II	La Nucía (Alicante)	3.107	34	-	-	2.560	24	-	-
Albatros III	Molina de Segura	3.380	26	-	-	-	-	-	-
Edificio Imperial	Murcia	-	-	-	-	12.800	127	3.534	135
Ciudad Residencial II, III y IV	Murcia	-	-	-	-	8.867	93	1.637	88
Zarandona I, II y III	Murcia	-	-	-	-	13.240	146	4.640	191
Augusta Golf II	Molina de Segura	-	-	-	-	8.913	68	2.704	94
Las Brisas del Golf II	Molina de Segura	8.416	70	2.299	83	-	-	-	-
Las Brisas del Golf III	Molina de Segura	-	-	-	-	13.945	116	2650	109
TOTAL		58.345	460	21.247	770	275.720	2.238	48.315	1.774

Las promociones en proyecto para comercializar producen ventas liquidables a partir de los dos/tres años de su redacción.

Delegación de Valencia

En 2.005 se han entregado en la Capital 125 viviendas correspondientes a las promociones “Port Nou”, “Edificio Gran Avenida” y “Jardines de Ayora”.

En cuanto a la actividad comercial destacan las promociones “Residencial Nou Moles I - II y III” y el “Edificio Real de Vera”, con 86 viviendas, situado en la zona universitaria de la Capital.

- **Paterna**

En este municipio se ha efectuado la entrega de la promoción “Edificio Mediterrani I” compuesta por 122 viviendas de Protección Oficial, locales comerciales y 253 plazas de aparcamiento.

- **Játiva**

También en el ejercicio se han entregado las 65 viviendas de la promoción “Residencial Setabense I” de la sociedad RENFURBIS en la que nuestra Sociedad tiene una participación del 60 por 100.

- **San Antonio de Benagéber**

En esta población se ha iniciado la construcción de las 64 viviendas, de un total de 265, que componen la primera fase de la promoción “Dehesa de Benagéber”.



Residencial “Port Nou”. Valencia

Delegación de Castellón

En la Capital se han entregado las 112 viviendas de Protección Oficial de “Residencial Campus de Urbis” junto a la Ciudad Universitaria e iniciado la promoción “Edificio Cardenal Costa” junto al nuevo Corte Inglés.

- **Villarreal**

Inmobiliaria Urbis inicia su actividad en esta importante ciudad castellonense con la adquisición de suelo urbanizable para 125 viviendas y un solar urbano para 88 viviendas. Ha comenzado en el ejercicio la construcción de la promoción “Residencial Michalovce”.



Edificio “Cardenal Costa”. Castellón



Edificio “Michalovce”. Villarreal. Castellón

Delegación de Alicante

Han finalizado las entregas de las 90 viviendas de la promoción “Olof Palme” y las 117 viviendas protegidas del “Edificio Gregal” construidas en la Capital.

En cuanto a inversión en suelo destaca la compra de un solar para 148 viviendas.

- **Elche**

Siguiendo la política de ampliar la actividad en otras poblaciones se ha adquirido un solar para 134 viviendas.

- **Denia**

Continúa a buen ritmo la venta de las promociones “Boulevard Plaza I y II”.

- **Playa de San Juan**

Vendida íntegramente la promoción “Residencial Sierra Mariola” se procederá a la entrega en fecha inmediata.



Residencial “Sierra Mariola”. Playa de San Juan. Alicante

Delegación de Murcia

Durante el ejercicio se ha iniciado la venta del “Edificio Príncipe Felipe” en la Avenida Juan Carlos I una de las zonas de más alto nivel de la Capital.

- **Molina de Segura**

En la urbanización Altoreal, donde se viene desarrollando un amplio programa,

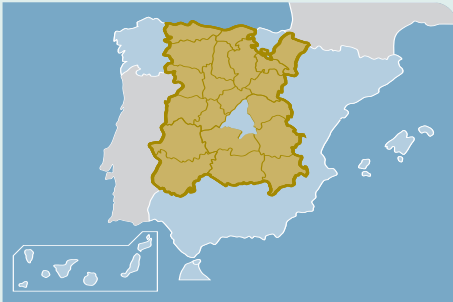
se han entregado las promociones “Green Urbis III”, “Albatros I”, “Royal Golf III” y “El mirador del Golf I” con un total de 178 viviendas.

También en el ejercicio, se ha iniciado la venta de las promociones “El mirador del Golf II”, “Albatros II” y “Residencial Augusta” con 221 viviendas.



Residencial “Mirador del Golf I”. Molina de Segura. Murcia

REGIONAL NORTE, CASTILLA-LA MANCHA Y EXTREMADURA



Zonas de Actuación



Asturias

Oviedo
Llanera
Gijón
Avilés

Cantabria

Santander
Liencres
Santa Cruz de Bezana
Torrelavega

Castilla- La Mancha

Albacete
Ciudad Real
Tomelloso
Toledo

Castilla y León

Burgos
León

Valladolid
Villaobispo
Zamora

Extremadura

Cáceres
Mérida

La Rioja

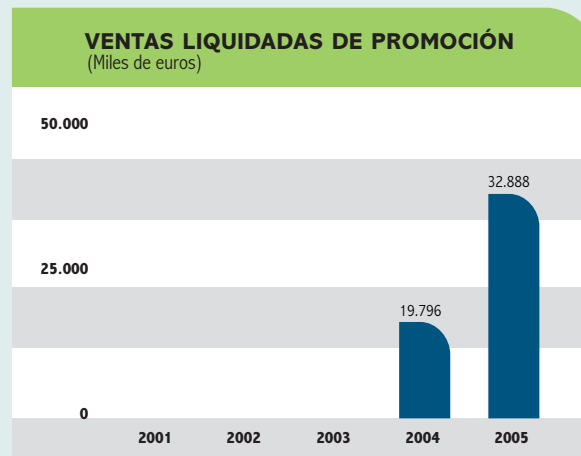
Logroño
Lardero

Navarra

Pamplona

Este ejercicio ha sido el de asentamiento y consolidación de la Regional en todo el ámbito que abarca, mediante la implantación en nuevas Delegaciones y presencia en trece de las ciudades principales del ámbito.

Siguiendo la estrategia de la sociedad de posicionarse en zonas donde antes Inmobiliaria Urbis, S.A., no tenía presencia, se han potenciado las inversiones en suelo lo que permitirá desarrollar nuestra actividad en ciudades nuevas, como Mérida, Cáceres, Zamora, Gijón y Oviedo.



Solar Villalegre. Avilés. Asturias

Ventas Liquidadas en 2005

Promoción	Ciudad	Viviendas		Locales		Garajes y otros	
		m ²	uds.	m ²	uds.	m ²	uds.
L'Angliru II	Soto de Llanera	1.769	11	-	-	653	11
Dunas de Liencres	Liencres	6.602	37	-	-	-	-
Urbis Norte	León	9.115	97	1.462	7	4.959	236
Edificio Artea	Pamplona	-	-	178	3	620	21
Edificio Edelweis II (Renfurbis)	Pamplona	1.877	17	-	-	584	35
DICAM (Desarrollos Inm. Castilla-La Mancha)	Tomelloso	5.987	54	-	-	1.941	54
TOTAL		25.350	216	1.640	10	8.757	357

Promociones en Comercialización en 2005

Promoción	Ciudad	Viviendas		Locales		Garajes y otros	
		m ²	uds.	m ²	uds.	m ²	uds.
Edificios Peña Rubia I y II	Soto de Llanera	5.183	56	-	-	1.796	58
Peña Corada II	Soto de Llanera	4.794	34	-	-	-	-
Peña Corada III	Soto de Llanera	5.108	34	-	-	-	-
Dunas de Liencres	Liencres	3.015	17	-	-	-	-
Playa de Liencres	Liencres	6.532	28	-	-	-	-
Residencial Campus	Burgos	5.804	60	658	3	2.654	130
Edificio Galeno	Valladolid	2.278	26	-	-	1.464	71
Aula Magna	Ciudad Real	3.656	41	298	1	1.640	41
Urbis Norte	León	-	-	688	2	908	23
Urbis San Marcos	León	4.784	30	831	8	3.076	100
Edificio Artea	Pamplona	-	-	136	1	73	2
Santa María de Benquerencia	Toledo	24.397	210	2.570	16	9.263	446
Edificio Edelweis I y II (Renfurbis)	Pamplona	12.738	117	753	8	3.720	240
Edificio Ulzama (Renfurbis)	Pamplona	4.309	40	395	4	1.882	88
DICAM (Desarrollos Inm. Castilla-La Mancha)	Tomelloso	10.602	99	1.303	8	3.806	99
TOTAL		93.200	792	7.632	51	30.282	1.298



Promoción "L'Angliru". Soto de Llanera. Asturias.

Promociones en Proyecto para Comercializar en 2006-2009

Promoción	Ciudad	2006				2007-2009			
		Viviendas		Otras edif.		Viviendas		Otras edif.	
		m ²	uds.	m ²	uds.	m ²	uds.	m ²	uds.
Hoya de San Ginés	Albacete	-	-	-	-	13.595	123	4.000	148
Villalegre I, II y III	Avilés	-	-	-	-	19.890	198	8.040	201
Cabueñes	Gijón	-	-	-	-	9.433	83	10.715	142
Fundoma II y III	Oviedo	-	-	-	-	11.079	97	3.760	94
Monte Narando	Oviedo	3.784	45	1.800	45	-	-	-	-
Peña Corada IV	Soto de Llanera	5.107	34	-	-	-	-	-	-
Bezana I y II	Bezana	5.155	35	2.089	17	7.416	48	2.239	45
Cueto-Valdenoja	Santander	-	-	-	-	1.517	20	720	40
La Llama I y II	Torrelavega	5.040	56	2.200	110	4.969	55	2.200	110
Edificio Sanz Pastor	Burgos	1.609	9	249	1	-	-	-	-
Parcela R-Q. Sector Bakimet	Burgos	5.804	60	3.312	133	-	-	-	-
Edificio Avicena	Valladolid	1.682	19	960	47	-	-	-	-
Arcas Reales (P-12 y P-13)	Valladolid	6.442	63	2.950	147	6.000	60	2.580	126
Pilarica I, II y III	Valladolid	8.016	85	5.342	194	22.020	197	7.690	85
Cabañales	Zamora	-	-	-	-	7.756	62	2.256	64
Parque El Pinar I, II y III	Ciudad Real	-	-	-	-	23.592	300	15.168	600
Terrenos Renfe II	Ciudad Real	6.182	62	1.900	62	-	-	-	-
El Perú I y II	Cáceres	-	-	-	-	10.339	83	3.420	180
Macondo (EM 5 y EM 6)	Cáceres	8.107	60	4.087	104	9.261	70	3.736	175
Mérida R5 y R6	Mérida	9.416	90	3.241	187	13.517	138	5.133	288
Cantamilanos	León	-	-	-	-	7.559	63	6.156	182
Eras de Renueva	León	10.122	83	8.313	239	-	-	-	-
Villalquilambre (SAU - 24)	León	-	-	-	-	27.640	152	-	-
Universidad de León	León	-	-	-	-	6.680	61	2.760	131
Urbis Mirador	León	1.305	12	394	15	-	-	-	-
Sector T-1, I y II	Lardero	5.375	51	1.882	104	5.375	51	1.882	104
Etxebakar	Berrioplano	-	-	-	-	4.755	48	3.004	136
Artiberri II	Berriozar	-	-	-	-	8.621	79	3.193	161
Entremutilvas	Mutilva Baja	-	-	-	-	8.389	68	4.184	163
Soto de Lezkairu	Pamplona	-	-	-	-	13.826	128	7.822	257
Gardachales	Tudela	-	-	-	-	2.615	21	472	32
Vega Baja	Toledo	-	-	-	-	5.759	55	4.007	138
DICAM (Desarrollos Inm. Castilla-La Mancha) VI, VII, VIII y XIX	Tomelloso	11.375	108	4.287	109	7.327	70	2.623	70
TOTAL		94.521	872	43.006	1.514	258.930	2.330	107.760	3.672

Las promociones en proyecto para comercializar producen ventas liquidables a partir de los dos/tres años de su redacción.

Delegación de Asturias

• Soto de Llanera

Esta urbanización, próxima a Oviedo, que fue el inicio de la actividad de Inmobiliaria Urbis, S.A. en el Principado de Asturias, ha tenido en este ejercicio un importante desarrollo ya que de las 364 viviendas de que consta la urbanización quedan pendiente de venta poco más del 10%.

Durante el ejercicio finalizó la comercialización de los 34 chalés, con parcela privada, de que consta la promoción “Peña Corada II” e iniciada la comercialización de la promoción “Peña Corada III”, formada también por 34 chalés. Asimismo dieron comienzo las obras de la última fase con la promoción “Peña Corada IV”.

Continúan las obras de la promoción “Peña Rubia”, compuesta por 56 viviendas colectivas, garajes y trasteros, vendidos casi en su totalidad.

• Oviedo

Dentro de las adquisiciones de suelo, en este ejercicio se han comprado dos parcelas para 143 viviendas, en **Prados de la Fuente**, Oviedo, que es una zona de expansión de la ciudad, en el casco urbano, próxima al centro, y de gran futuro, que contará con urbanizaciones privadas y jardines.

• Gijón

La expansión de Inmobiliaria Urbis, S.A. en el Principado se ha orientado también a las otras grandes ciudades asturianas, como **Gijón**, donde se ha adquirido suelo para unas 84 viviendas.

• Avilés

En este municipio se dispone de una reserva de suelo para 200 viviendas.



Maqueta del edificio “Monte Naranco”. Oviedo

Delegación de Cantabria

• Liencres

En el cuarto trimestre de 2005 se ha entregado la promoción **“Dunas de Liencres”** que consta de un total de 54 viviendas unifamiliares, con parcelas independientes y urbanización privada con instalaciones deportivas, piscina, paddle y gimnasio. Dicha promoción se ha desarrollado en Somocueva – Liencres, AL BORDE DEL MAR Cantábrico, muy próxima a un campo de Golf y junto al Parque Natural de Liencres.

Igualmente en esta zona de Somocueva – Liencres, a poco kilómetros de la ciudad de Santander y perfectamente comunicada con la capital, se ha iniciado en este ejercicio la comercialización de la promoción Residencial **“Playa de Liencres”**, que consta de 28 viviendas unifamiliares.



Prototipo de Chalet de la promoción **“Playa de Liencres”**. Liencres. Cantabria

• Torrelavega

Para asegurar la continuidad de nuestra presencia en la zona, se adquirió en el ejercicio suelo en este municipio, segundo por importancia de la comunidad.

El suelo comprado permitirá edificar 110 viviendas colectivas con garajes y trasteros en el casco urbano de Torrelavega y muy cerca del centro de la ciudad.

• Santa Cruz de Bezana

Durante este ejercicio se ha comprado 38.584 m² de suelo en el municipio de Santa Cruz de Bezana, incrementando el suelo adquirido en el año anterior.

Este suelo por su cercanía a Santander, por sus inmejorables comunicaciones por la autovía A-6 con la capital y Torrelavega, así como mediante tren cercanías y por sus equipamientos (Colegios, hospitales, centros comerciales...) es idóneo para promover primera residencia.

Delegación de Valladolid, Zamora y Burgos

Esta Delegación se ha centrado este ejercicio en potenciar el desarrollo de los suelos que actualmente dispone en Burgos y Valladolid, así como en adquirir nuevos suelos en esta última y en Zamora, con lo que se amplía el ámbito de la delegación a esta ciudad, donde Inmobiliaria Urbis, S.A. no tenía presencia.

• Valladolid

En el año 2005 se han iniciado las obras de los “Edificios Galeno” y “Avicena” en el Sector “Zambrana” y con un total de 45 viviendas.

En el Plan Parcial “*Los Santos-Pilarica*”, una vez aprobado el Proyecto de Actuación, se dispone de 36.000 m² de aprovechamiento de uso Residencial, para 285 viviendas, Comercial, Terciario e Industrial.

En el próximo año 2006 comenzará la construcción y comercialización de la primera promoción en dicho sector, con 85 viviendas, garajes, trasteros y locales comerciales.

En este ejercicio se han adquirido dos parcelas finalistas en el Sector “*Arcas Reales*” con 12.000 m² de edificabilidad para la construcción de 123 viviendas.



Sector “Los Santos Pilarica”. Valladolid.



Edificios "Galeno" y "Avicena" en el sector Zambrano. Valladolid

- **Burgos**

En esta Capital continúa la construcción de la promoción “Residencial Campus”, de 60 viviendas, en el sector Bakimet colindante con la zona universitaria.

También, en este sector está previsto el comienzo de la construcción y comerciali-

zación de la parcela “R-Q” con 60 viviendas, garajes, trasteros y locales comerciales.

Durante este año se han adelantado las tramitaciones urbanísticas para iniciar la promoción del edificio a rehabilitar en la Calle Sanz Pastor.

- **Zamora**

En nuestra expansión por la comunidad de Castilla y León, a finales de 2005 se adquirió suelo en el Sector “Cabañales” de la ciudad de Zamora para la promoción de 60 viviendas unifamiliares y plurifamiliares. Este suelo está situado en primera línea de la margen izquierda del Río Duero y enfrente de la muralla, un emplazamiento muy apreciado por los zamoranos.



Edificio Sanz Pastor. Burgos



Promoción “Campus de Urbis”. Burgos

Delegación de León

• León

Con el objetivo de dotar a las delegaciones de la mayor proximidad al área de negocio, en este año se ha creado con su propia estructura la Delegación de León, separándola de la Delegación de Castilla y León, a la que antes pertenecía.

En el presente ejercicio se ha entregado la promoción **“Urbis Norte”** compuesta de 97 viviendas en bloque, oficinas y locales, que es la primera promoción de Inmobiliaria Urbis, S.A. en esta ciudad.

Además están en comercialización y construcción otras 30 viviendas de la promoción **“Urbis San Marcos”** situada junto al Hostal San Marcos.

En esta misma zona de **Eras de Renueva**, punto de alta singularidad por la proximidad con el Hostal de San Marcos, el Museo de Arte Contemporáneo y la sede de la Junta de Castilla y León, centro neurálgico tanto desde el punto administrativo como cultural, se dispone de una parcela para una futura construcción de 83 viviendas plurifamiliares de alta calidad, locales y un bloque de oficinas.



Solar en el sector de “Cantamilanos”. León

Para asegurar nuestra actividad futura en esta ciudad, se adquirieron durante el ejercicio 17.548 m² de suelo urbano no consolidado para la construcción de 63 viviendas en bloque en el “Sector Cantamilanos”, así como un solar urbano “Edificio Mirador” en el centro de León.

• Villaobispo

En este municipio, próximo a León y actualmente una zona residencial en expansión, se adquirieron también en el ejercicio 56.455 m² de suelo urbanizable para el desarrollo de 152 viviendas pluri-familiares y unifamiliares.



Edificio “Urbis Norte”. León



Edificio “Universidad”. León

Delegación de Navarra

• Pamplona

En el Plan Parcial de *Buztintxuri*, en Pamplona, donde se ha desarrollado un Plan Parcial para 3.400 viviendas, Inmobiliaria Urbis, S.A. ha entregado en este año las 80 viviendas de la promoción “Edificio Artea”.

La sociedad *Renfurbis* (gerenciada y participada por Inmobiliaria Urbis, S.A. en un 60% y por RENFE, en un 40%), durante el ejercicio 2005 ha finalizado las obras de la promoción “Edificio Edelweiss”, compuesta por 134 viviendas, locales comerciales y una gran zona interior ajardinada con piscina comunitaria.

La promoción de 40 viviendas y locales denominada “Edificio Ulzama C.B.” que promueve Renfurbis, se encuentra vendida en un 90% al cierre del ejercicio.

Con objeto de dar continuidad a nuestra actividad en esta ciudad y afianzar nuestra presencia en la misma, se ha realizado

varias compras de suelo en los siguientes sectores: “*Soto de Lezkairu*” que nos van a permitir aumentar en 6.500 m² la edificabilidad adquirida anteriormente en esta privilegiada zona de Pamplona, 8.600 m² de edificabilidad en un nuevo sector denominado “*Artiberri II*”, 4.700 m² de edificabilidad en el sector de desarrollo denominado “*Etxebakar*” y 8.400 m² de edificabilidad en el sector denominado “*Entremuilvas*”.

• Tudela

Inmobiliaria Urbis, S.A., tras el análisis de la demanda de esta Comunidad ha entendido interesante apostar por el desarrollo de la ciudad de Tudela, segunda en importancia tanto poblacional como económica, y para ello ha adquirido suelo en el Sector de suelo urbanizable denominado “*Gardachales*”, cuyo desarrollo corre a cargo del prestigioso arquitecto Rafael Moneo y que será la futura expansión de esta ciudad.



Edificios “Edelweiss”, “Ulzama” y “Artea” en el sector Buztintxuri. Pamplona

Delegación de La Rioja

• Logroño

Tras la apertura de las oficinas de la Delegación en la ciudad de Logroño a finales del año 2.004, el ejercicio 2.005 ha sido el primero en actividad permanente de esta Delegación en el corazón de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

• Lardero

Inmobiliaria Urbis, S.A., dispone en el Plan Parcial T-1, situado en este municipio, colindante con el término municipal de Logroño e integrado en una de las zonas metropolitanas con más expectativas en

demanda y crecimiento al sur de la capital, de dos solares colindantes para la construcción de 102 viviendas con amplias zonas libres privadas, zonas verdes, piscina y equipamientos propios de la promoción.

Durante 2005 se han ido ejecutando las obras de urbanización de dicho Plan Parcial, que permitirá la construcción de 1.258 viviendas en bloque plurifamiliares con zonas libres privadas, 23.000 m² de equipamiento comercial, 7.000 m² de equipamiento hotelero así como otros equipamientos públicos y privados.



Viviendas en el municipio de Lardero. La Rioja



Delegación de Castilla-La Mancha

Inmobiliaria Urbis, S.A. cuenta en esta Delegación con oficinas en las ciudades de Albacete, Ciudad Real, Toledo y Tomelloso, habiendo trasladado su sede a Ciudad Real por proximidad a la zona donde actualmente está más concentrada su actividad inmobiliaria.

• Albacete

En esta ciudad se continúan los trámites urbanísticos de los terrenos urbanizables para 123 viviendas que se adquirieron en el ejercicio pasado, estando en estudio la adquisición de nuevos terrenos.

• Ciudad Real

Se ha iniciado la construcción de la primera fase de la promoción a desarrollar en los suelos que se adquirieron en la zona universitaria, una vez concluida la urbanización de los mismos, que nos posibilitará edificar 163 viviendas.

En este ejercicio se han adquirido mediante concurso convocado por el SIEP, los terrenos del antiguo recinto penitenciario con una edificabilidad total de 31.100 m², para la construcción de 303 viviendas de precio tasado.

• Tomelloso (Ciudad Real)

A través de la sociedad "Desarrollos Inmobiliarios de Castilla-La Mancha, S.A.", en la que Inmobiliaria Urbis, S.A. actúa como socio y gerente de la misma, se continúa desarrollando la promoción de viviendas de protección pública "Jardines de la Estación".

En este ejercicio se han entregado 57 viviendas, habiéndose iniciado la construcción de otras 108 viviendas, y estando previsto para 2006 la entrega de 24 unifamiliares.



Solar en Ciudad Real, junto a la estación del AVE.

- Toledo

En mayo de este año se inició en el Barrio de *Santa María de Benquerencia*, la construcción de la promoción de 210 viviendas, locales, garajes y trasteros, de Protección Pública, sobre un suelo adquirido a la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, y cuyas viviendas están todas vendidas.

También en el ejercicio se adquirió, mediante concurso, una parcela propiedad del Ayuntamiento situada en la zona denominada *Vega Baja*, en pleno casco moderno de la ciudad, sobre la que se construirán 55 viviendas, garajes y trasteros, de Protección Pública.



Dos imágenes del edificio de Viviendas en el Barrio de “Santa María de Benquerencia”. Toledo



Delegación de Extremadura

En este ejercicio se ha producido el inicio de la actividad de Inmobiliaria Urbis, S.A. en Extremadura, con la adquisición de dos parcelas para 225 viviendas en Mérida, capital de la Comunidad Autónoma.

• Mérida

Nuestra primera promoción de 90 viviendas, **“Residencial Guadiana”** está ubicada a la orilla del río Guadiana, lo que en esta ciudad supone un aliciente.

Como consecuencia de ello se ha procedido a la apertura de nuestras oficinas en una céntrica calle de la ciudad de Mérida, con lo que se inicia la andadura en esta comunidad, que hasta ahora no había sido objetivo de nuestra Empresa.

• Cáceres

Como consolidación de nuestra implantación en Extremadura en el tercer trimestre se adquirieron dos nuevos solares (para

70 y 60 viviendas respectivamente) en la ciudad de Cáceres, situados en el sector denominado **“Macondo”**. Esta zona es una de las más claras opciones residenciales que presenta Cáceres, y aporta la característica de que la tipología de viviendas es la de ciudad jardín, estando previsto la dotación de zonas verdes, paddle, piscinas y otros espacios como mejoras de equipamiento de nuestras promociones.

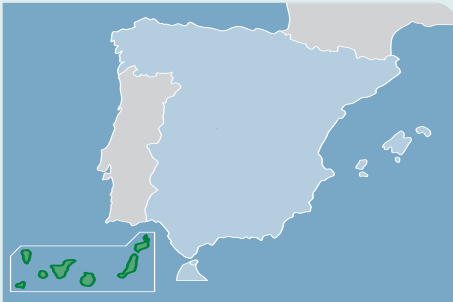
En los últimos días de este año se comprometió la compra, ya formalizada, de dos de las mejores parcelas totalmente urbanizadas de Cáceres, en el barrio **“El Perú”**, que es el de mayor prestigio residencial, que nos permitirán el desarrollo de 100 viviendas colectivas, de alta calidad y dotaciones de piscina y zonas verdes, en el centro moderno de Cáceres.

Como sede de la Delegación se ha dispuesto de una oficina en una céntrica calle de Cáceres.



Solar “El Perú”. Cáceres

REGIONAL CANARIAS



Zonas de Actuación



Las Palmas

Santa Brígida

Tenerife

Arona

Lanzarote

La Orotava

Los Realejos

La Dirección Regional de Canarias tiene su sede en la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria, desde donde se extiende su actividad en el ámbito del Archipiélago Canario. La integran dos delegaciones, con sendas oficinas abiertas en las capitales de las dos provincias, en Las Palmas de Gran Canaria y en Santa Cruz de Tenerife. Dependiendo de la Delegación de Tenerife, disponemos de otra oficina en el sur de la Isla, destinada a la gestión técnico-comercial de la Urbanización “El Palm-Mar”, en el municipio turístico de Arona.

En Canarias se sitúan dos importantes activos de nuestro Patrimonio en Renta: el centro comercial “Las Pirámides de Martiánez”, en el municipio de Puerto de La Cruz, en Tenerife; y el edificio de oficinas “Urbis – León y Castillo” en la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria. A muy corto plazo esta relación se incrementará



con la residencia de la tercera edad, en la actualidad finalizando su construcción en el barrio histórico de Triana en Las Palmas de Gran Canaria.

Ventas Liquidadas en 2005

Promoción	Ciudad	Viviendas		Locales	Garajes y otros	
		m ²	uds.	m ²	m ²	uds.
El Palmeral de Urbis	Santa Brígida	14.982	108	-	2.458	126
Edificio Mesa y López	Las Palmas	5.755	41	905	2.255	91
El Mirador de Siete Palmas	Las Palmas	10.036	94	-	5.018	239
Edificio Urbis Marazul	Santa Cruz de Tenerife	1.510	14	71	608	28
Los Balandros	Arona	8.680	87	-	2.774	155
Club de Mar	Arona	3.604	20	-	-	-
Roque Aderno	Santa Cruz de Tenerife	3.641	37	-	1.550	79
Otras promociones liquidadas		85	1	813	594	32
TOTAL		48.293	402	1.789	15.257	750

Promociones en Comercialización en 2005

Promoción	Ciudad	Viviendas		Locales	Garajes y otros	
		m ²	uds.	m ²	m ²	uds.
Los Altos de Siete Palmas	Las Palmas	6.217	73	-	1.603	157
Residencial Las Tabaibas I	Las Palmas	9.283	46	-	-	-
Residencial Las Tabaibas II	Las Palmas	1.234	6	-	-	-
Los Verodes	Las Palmas	11.185	45	-	-	-
Edificio Urbis Marazul II	Santa Cruz de Tenerife	6.226	60	237	2.040	122
Edificio Mar Egeo	Santa Cruz de Tenerife	4.260	30	-	1.038	60
Edificio Mar Adriático	Santa Cruz de Tenerife	3.017	26	-	1.152	64
Edificio Urbis-Playa Benijo	Santa Cruz de Tenerife	2.815	28	-	1.473	66
Edificio Urbis-Playa Almáciga	Santa Cruz de Tenerife	3.236	31	-	1.856	77
Vistaverde Parcelas KL	Los Realejos	2.360	24	-	1.505	70
Los Realejos Parcela BF	Los Realejos	2.101	16	-	-	-
Los Balandros	Arona	7.692	75	-	4.499	248
Otras promociones en comercialización		1.721	13	638	1.042	68
TOTAL		61.347	473	875	16.208	932

Promociones en Proyecto para Comercializar en 2006-2009

Promoción	Ciudad	2006			2007-2009		
		Viviendas		Otras edif.	Viviendas		Otras edif.
		m ²	uds.	m ²	m ²	uds.	m ²
Almatriche III	Las Palmas	-	-	-	8.694	83	-
Nuevo Horizonte	Las Palmas	-	-	-	18.480	168	-
Residencial El Dragonal	Las Palmas	1.720	13	-	-	-	-
Residencial Las Pitás	Las Palmas	5.040	28	-	-	-	-
San Francisco de Paula	Las Palmas	-	-	-	16.352	103	-
Residencial Universidad III	La Laguna	-	-	-	5.867	62	2.443
Edificio Marazul III	Santa Cruz de Tenerife	6.161	62	2.236	-	-	-
Mar Jónico-Lomo Lizcano	Santa Cruz de Tenerife	7.198	64	2.812	-	-	-
Lomo Lizcano Parcelas M, J, ABCD, E y N	Santa Cruz de Tenerife	-	-	-	22.118	212	-
Las Llanadas	La Orotava	-	-	-	9.900	90	-
María Jiménez Parcelas 1, 2, 3, 4, 5, 7, 9	Santa Cruz de Tenerife	8.758	46	-	9.295	108	-
Los Realejos Parcelas J-H y C-G	Los Realejos	8.238	64	1.649	10.185	56	-
TOTAL		37.115	277	6.697	100.891	882	2.443

Las promociones en proyecto para comercializar producen ventas liquidables a partir de los dos/tres años de su redacción.



Edificio "Urbis - Mesa y López". Las Palmas. Gran Canaria

Delegación de las Palmas

La actividad promotora de esta Delegación durante el ejercicio 2005, se ha desarrollado en la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria y en el municipio de Santa Brígida próximo a la capital.

• Las Palmas

En la Capital finalizó la entrega de llaves de las 113 viviendas, 14 oficinas y 11 locales comerciales del **“Edificio Urbis Mesa y López”**. Se trata de un edificio emblemático para la ciudad, de 15 plantas, situado en su más importante calle comercial, y muy próximo a la *Playa de Las Canteras*.

Próximo al parque natural de *Bandama*, se encuentra una de las grandes bolsas de suelo de la Delegación, dentro de **Plan Parcial de San Francisco de Paula**, que consta de 45.000 m² edificables, para 276 viviendas unifamiliares, y parcelas de uso comercial y terciario. Se trata de una zona residencial cercana a la capital, excelentemente comunicada, dotada de una climatología privilegiada, y con magníficas vistas al mar.

En el año 2005 en el sector de *San Francisco de Paula* se inició la construcción de las tres primeras promociones: **“Las Tabaibas I”** y **“Las Tabaibas II”**, de 46 y 6 viviendas unifamiliares respectivamente y la promoción **“Los Verodes”** de 45 viviendas unifamiliares.

• Siete Palmas

En el entorno de la nueva zona residencial, comercial, deportiva y de ocio de Siete Palmas, tenemos en desarrollo el Plan Parcial del Sector XIII **“Nuevos Horizontes”**, donde Inmobiliaria Urbis dispone de una importante bolsa de suelo, de hasta 58.932 m² edificables sobre rasante. Las expectativas de este sector son máximas dadas la concentración en la zona, del

nuevo estadio insular, el centro de ocio de la compañía Warner, un centro comercial de El Corte Inglés, y un Hipercor, a los que se une recientemente el **“Parque Urbano Juan Pablo II”**, de 120.000 m², el más grande de los existentes en las islas.

En el año 2005 se entregaron las 95 viviendas colectivas de la promoción **“El Mirador de Siete Palmas”**, que representa la primera promoción en el entorno del Sector XIII. En la actualidad se encuentra en ejecución una nueva promoción de 108 viviendas colectivas, denominada **“Los Altos de Siete Palmas”**.

En 2006 está previsto el inicio de la tercera promoción denominada comercialmente **“Bellavista”**, con una oferta de 83 viviendas colectivas.

• Santa Brígida

En este municipio del interior, próximo a la capital de la isla y lugar tradicional de residencia de alto nivel, durante el año 2005 se completó la entrega de llaves de la totalidad de las viviendas construidas en **“El Palmeral de Urbis”**: cuatro promociones para un total de 40 viviendas unifamiliares adosadas, y dos edificios de viviendas colectivas de 51 y 28 unidades respectivamente.

Esta Delegación, a finales del ejercicio 2005, ha iniciado un complejo proceso de adquisición de suelo, en lo que será la transformación urbana más importante en la ciudad: la prolongación de la avenida Mesa y López hasta el Auditorio y la Playa de Las Canteras. En esta zona, en la que ya habíamos actuado a través de la promoción del **“Edificio Urbis Mesa y López”**, se proponen ahora la construcción de dos nuevas torres de 16 alturas y un edificio anexo de 9 alturas.



Sector "San Francisco de Paula", Las Palmas



"Los Altos de Urbis". Siete Palmas. Las Palmas

Delegación de Tenerife

La actividad promotora de esta Delegación durante el ejercicio 2005, se ha desarrollado en la ciudad de Santa Cruz de Tenerife, y en los municipios de Arona, al sur de la isla, y de Los Realejos, al norte.

• Santa Cruz de Tenerife

A escasos cinco minutos del centro de Santa Cruz y dentro de su término municipal, se encuentra la *“Urbanización Acoran”*, en la cual, durante el año 2005 comenzó la construcción de la promoción *“Residencial Marazul II”*, de 60 viviendas colectivas.

A una distancia similar en tiempo se encuentra la urbanización *“Residencial Miramar”*, en Lomo Lizcano.

Durante el año 2005 han finalizado prácticamente, la construcción y comercialización de las primeras promociones, denominadas *“Mar Adriático”* de 42 viviendas colectivas, y *“Mar Egeo”* de 55 viviendas colectivas.

En la zona norte de la capital tinerfeña, cerca del centro de la ciudad y a escasos minutos de la *Playa de Las Teresitas*, en un entorno de gran valor medioambiental por lindar con el Parque Rural de Anaga, hemos finalizado la obra civil de la urbanización *“Residencial Briffard”*, en la zona conocida como María Jiménez, con una capacidad de 284 viviendas de diferentes tipologías. En el último trimestre de 2005, se ha entregado la primera promoción, el edificio *“Roque Aderno”* de 39 viviendas colectivas, al que seguirá en el primer trimestre de 2006 la entrega de llaves del edificio *“Playa Benijo”* de 66 viviendas colectivas. Al término de este informe se han iniciado las obras de la promoción, *“Playa Almaciga”* que consta de 44 viviendas colectivas. Próximamente darán comienzo las obras de la promoción *“Los Roques”*, consistente en 46 viviendas adosadas con garaje.

• Arona

En este municipio, que representa el primer centro turístico de la isla, se ha desarrollado el activo más importantes que tiene Urbis en Tenerife: la *“Urbanización Palm-Mar”*.

En dicho ámbito seguimos gestionando la venta de parcelas urbanizadas, que ha supuesto unos ingresos de 45 millones de euros, lo que ha propiciado que en estos momentos se estén edificando, por diversos promotores, alrededor de 1.250 viviendas, aparte de las 303 viviendas promovidas por Urbis. De estas últimas, ha finalizado la comercialización de la promoción *“Club de Mar”*, de 71 viviendas con garaje privado, zonas ajardinadas y piscinas comunes. Por otro lado, continúa la entrega de las unidades vendidas en *“Los Balandros”*, promoción compuesta de siete edificios con 232 apartamentos, zonas ajardinadas, amplias piscinas comunes y garajes.

• Los Realejos

En este municipio situado al norte de la isla, en una zona en continuo crecimiento, muy cercana al centro turístico del Puerto de la Cruz, ha finalizado la urbanización denominada *“Jardín Del Valle”*. Con ello disponemos de solares con una capacidad total de 213 viviendas. En el año 2005, se ha concluido la comercialización y construcción de las primeras promociones, designadas como *“Los Cedros”* y *“Los Verodes”* de 58 viviendas adosadas, y *“Residencial Vistaverde”* de 42 viviendas colectivas. Actualmente se han iniciado las obras de edificación de las promociones, *“Jardín del Valle II”*, de 28 viviendas adosadas con garaje privado y *“Residencial Vistaverde II”* de 36 viviendas colectivas.



Residencial "Jardin del Valle I". Los Realejos. Tenerife



Edificio "Roque Aderno". Santa Cruz de Tenerife

REGIONAL GALICIA



Zonas de Actuación



la Coruña

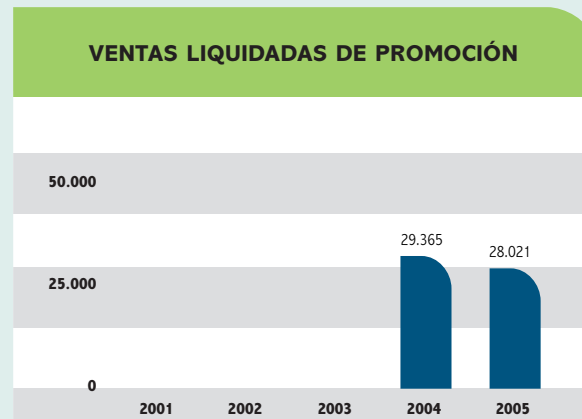
Ames
Ares
Arteixo
El Ferrol
Santiago de Compostela

Pontevedra

La Guardia
Poyo
Vigo
Vilagarcía de Arosa

Esta Regional, la más joven de las siete en que se halla dividido el territorio nacional, tiene su sede en Santiago de Compostela y Delegaciones en La Coruña y en Vigo.

En el ejercicio 2.005 destaca especialmente las importantes inversiones en suelo que se han realizado en las dos delegaciones.



Jardines de Arteixo. La Coruña

Ventas Liquidadas en 2005

Promoción	Ciudad	Viviendas		Locales		Garajes y otros	
		m ²	uds.	m ²	uds.	m ²	uds.
Parque Urbis (Av. Arteijo) I y II	La Coruña	9.079	88	91	1	3.595	196
Los Jardines de Arteijo III	Arteixo	4.492	50	-	-	1.707	103
Edificio "La Concha"	Vilagarcía de Arosa	1.864	19	-	-	657	37
Residencial Los Castaños	La Guardia	2.608	35	323	4	633	68
Otras promociones liquidadas		-	-	-	-	50	4
TOTAL		18.043	192	414	5	6.642	408

Promociones en Comercialización en 2005

Promoción	Ciudad	Viviendas		Locales		Garajes y otros	
		m ²	uds.	m ²	uds.	m ²	uds.
Parque Urbis (Av. Arteijo) III	La Coruña	16.855	180	491	2	6.951	389
Residencial Marqués de Amboage	El Ferrol	10.294	99	414	4	6.378	318
Residencial Santa Marta	Santiago de Compostela	6.525	81	1.018	5	4.154	183
Mirador de Poyo I	Pontevedra	6.896	77	160	2	4.041	184
Finca Sensat	Vigo	6.636	69	-	-	4.178	170
TOTAL		47.206	506	2.083	13	25.702	1.244

Promociones en Proyecto para Comercializar en 2006-2009

Promoción	Ciudad	2006				2007-2009			
		Viviendas		Otras edif.		Viviendas		Otras edif.	
		m ²	uds.	m ²	uds.	m ²	uds.	m ²	uds.
S-7 Recinto Ferial	La Coruña	10.970	105	6.850	252	-	-	-	-
Milladoiro A y B	Ames	-	-	-	-	10.503	123	6.900	311
Milladoiro C y D	Ames	-	-	-	-	11.762	137	12.344	347
San Pedro de Visma I y II	La Coruña	-	-	-	-	27.198	272	27.308	810
San Pedro de Visma V.P.A	La Coruña	-	-	-	-	5.904	52	4.266	152
Redes	Ares	-	-	-	-	6.501	42	-	-
Mirador de Poyo II	Pontevedra	8.844	120	4.805	245	-	-	-	-
Samil	Vigo	-	-	-	-	3.857	44	3.116	105
Peri San Roque	Vigo	-	-	-	-	4.357	44	6.339	164
Peri del Rocío RB1	Vigo	1.450	13	734	34	-	-	-	-
Peri del Rocío RB2	Vigo	3.350	32	1.846	85	-	-	-	-
Peri del Rocío RB3	Vigo	2.900	28	1.604	74	-	-	-	-
Peri del Rocío RT1	Vigo	-	-	-	-	1.690	18	2.874	67
La Florida	Vigo	2.674	27	1.776	58	-	-	-	-
TOTAL		30.188	325	17.615	748	71.772	732	63.147	1.956

Las promociones en proyecto para comercializar producen ventas liquidables a partir de los dos/tres años de su redacción.

Delegación de la Coruña

En la *Avenida de Arteixo*, una de las principales vías de comunicación de la capital, y situada a escasa distancia del centro, continúa la construcción y comercialización de la Tercera Fase de la promoción “Parque Urbis”, compuesta por 180 viviendas. Con esta fase se alcanzarán las 392 viviendas de que consta la promoción.

• Arteixo

En la Avenida de Finisterre de este municipio, se ha terminado la construcción y entregado las 50 viviendas que componían la tercera y última fase de la promoción

“Los Jardines de Arteixo”, que con las dos fases anteriores, han supuesto un total de 140 viviendas, más trasteros y plazas de garaje.

• El Ferrol

En la confluencia de las calles Alegre y Santos, muy cerca del centro de la ciudad de El Ferrol, se ha iniciado la construcción y comercialización de la promoción “Residencial Marqués de Amboage”, compuesta por 99 viviendas, trasteros y locales comerciales.



“Parque Urbis I y II”. La Coruña

• Santiago de Compostela

En la zona conocida como *Santa Marta*, en la ciudad de Santiago de Compostela, a escasa distancia del centro y con buenas comunicaciones, se ha iniciado en el último trimestre de 2.005 la construcción y comercialización de la promoción "**Residencial Santa Marta**", compuesta por 81 viviendas, garajes, piscina interior y locales comerciales.

Dentro de la política de fuerte expansión de la Delegación, Inmobiliaria Urbis ha adquirido dos nuevos suelos durante el ejercicio 2005. El primero en la ciudad de La Coruña, en una zona aneja al futuro Recinto Ferial, detrás del actual Coliseum y del centro comercial Carrefour, una de las zonas de mayor futuro de la ciudad. En esta parcela está proyectada la construcción de la promoción "**Torre Urbis**" de 17 alturas, con una edificabilidad total en torno a los 9.000 m² que permitirá la construcción de 105 viviendas, garajes y trasteros.

El segundo, situado en la zona de *San Pedro de Visma*, a escasa distancia de la playa de Riazor, en otra de las zonas de fuerte expansión de la ciudad, con acceso inmediato a la futura Tercera Ronda, se ha comprado un suelo con un techo edificable de 57.053 m².

Inmobiliaria Urbis, S.A., posee asimismo en esta provincia otros dos suelos, uno de ellos, situado en la villa costera de *Redes*, municipio de *Ares*, en la proximidad de varias playas y de la autopista, en el cual está previsto la construcción de 42 viviendas unifamiliares, con espectaculares vistas a la Ría de Ares.

El otro solar está muy próximo a Santiago de Compostela, en *Milladoiro (Ames)*, una zona de fuerte expansión, donde se prevé la construcción de 260 viviendas, garajes, trasteros y locales comerciales.



Residencial "Marques de Amboage". El Ferrol. La Coruña

Delegación de Vigo

En la ciudad de *Vigo* se encuentra la promoción “**Finca Sensat**”, una urbanización privada compuesta por 69 viviendas de gran calidad e inmejorables vistas de la Ría de Vigo. Un lugar privilegiado, a orillas del mar y a escasos minutos del centro de la ciudad.

• La Guardia

Durante el ejercicio se ha efectuado la entrega de la promoción “**Residencial Los Castaños**”, de 48 viviendas, al pie de la subida al *Monte Tecla*.

• Villagarcía de Arosa

En este municipio ha finalizado y entregado la promoción “**Edificio La Concha**” con 40 viviendas.

• Poyo

En esta población, muy cerca del centro de Pontevedra y a pocos minutos de una de las zonas turísticas más importantes de la provincia, se encuentran las promociones “**Mirador de Poio I**” con 77 viviendas y “**Mirador de Poio II**” compuesta por 120 viviendas. Con estas promociones Inmobiliaria Urbis, habría construido en el municipio de Poyo un total de 400 viviendas, locales comerciales, trasteros y garajes.

Lo más destacable del ejercicio han sido las importantes compras de suelo con una edificabilidad de 22.000 m². en el “**Peri de San Roque**” en pleno centro de Vigo y frente al Hospital General. Otros solares son el de “**La Florida**” y el de “**Peri del Rocío**” próximo al paseo marítimo de Bouzas y de las mejores playas de la ciudad.



“El Mirador de Poio”. Poyo. La Coruña

URBIS PORTUGAL



Zonas de Actuación



Lisboa

Oporto

La actividad de Inmobiliaria Urbis en Portugal se realiza a través de nuestra filial, la Sociedad **Euroinmobiliaria** y bajo la tutela de la Dirección de Desarrollo.

Con sede central en Lisboa y delegación en Oporto, el año 2005 ha sido de gran actividad como evidencia los proyectos realizados o en vía de desarrollo que se detallan a continuación.

• Avenida da Liberdade

En el corazón del “*Centro de Negocios de Lisboa*”, en la avenida de mayor prestigio



Edificio de Oficinas, en Avda. Liberdade. Lisboa

de Lisboa, Euroinmobiliaria concluyó la remodelación y ampliación de un edificio de especial interés arquitectónico, que se remonta a los años 1800.

El edificio, con 2.130 m² sobre rasante y 22 plazas de aparcamiento, está situado en una manzana muy importante de la avenida, donde se encuentran edificios emblemáticos como el teatro Tivoli o el edificio Victoria.

Al recuperar rigurosamente las guarniciones de ventanas y de puertas y demás trabajos en piedra en las fachadas existentes, y a través de la construcción de dos pisos adicionales respetando estrictamente la arquitectura de la época original del edificio, conseguimos construir un edificio de oficinas que aúne el rigor técnico y tecnológico contemporáneo al encanto irresistible de la Arquitectura de finales del siglo XIX.

• Arriero

El barrio de *Alvalade*, construido en la segunda mitad del siglo XX, es hoy en día una referencia urbanística de la ciudad, con una destacada calidad ambiental, una arquitectura homogénea y armonía social entre sus habitantes, lo que le permite considerarse el barrio más solicitado por la clase media para vivir.

Al este, sobre la frontera histórica del barrio, Euroinmobiliaria compró cuatro terrenos urbanos, con un total de aproximadamente 44.000 m² de construcción sobre rasante de los que 25.000 m² van a formar la urbanización cerrada más grande del centro de la ciudad, que se construirá principalmente sobre la Avenida Afonso Costa, en un edificio único que tendrá cuando terminado aproximadamente 230 m de frente de calle, más de 3.000 m² de jardín privado interior, con un núcleo de piscinas, en un conjunto de más de 220 viviendas.

En este mismo barrio, en la Avenida Almirante Gago Coutinho, comúnmente conocida como “**Avenida do Aeroporto**” por conectar al aeropuerto con el centro de la ciudad, se construirá una urbanización de 43 viviendas y 2 locales, con un total de 5.345 m² sobre rasante.

En la **Avenida Afoso Costa**, de frente a la urbanización cerrada ya mencionada, se construirá un edificio con 5.100 m² sobre rasante, para 32 viviendas y un local.

Finalmente, sobre la **Calle Sarmento Beires**, y cerca del complejo deportivo municipal, se van a construir 7.870 m² sobre rasante, también en un edificio único, con 77 viviendas y tres locales.

• Avenida Defensores de Chaves

A menos de 100 metros de la Plaza Duque de **Saldanha** una de las tres más significativas del tejido urbano de la ciudad, Euroinmobiliaria ha solicitado los permisos para una promoción de aproximadamente 4.470 m² sobre rasante, en la **Avenida Defensores de Chaves**, para 44 viviendas con un pequeño jardín trasero.

• Avenida Duque D’Avila, nº 93

A 50 metros de la Plaza Duque de **Saldanha** se construirá una promoción residencial de 23 viviendas de lujo y un local pequeño, con un total de 2.517 m² sobre rasante.



Avda. Duque de Loulé. Lisboa

• Avenida Duque de Loulé, I e II

La Avenida Duque de Loulé irradia de la Praça Marquês de Pombal, y el frente de manzana en cuestión está a menos de 50 metros de la misma, disponiendo de una visibilidad urbana especial.

Con 6.390 m² de construcción sobre rasante, en un único edificio que ocupa todo el frente de manzana y dando a una pequeña plaza con jardín, vamos a construir 56 viviendas de gama alta y 4 locales pequeños, con más de 55 metros de frente y ocho pisos sobre rasante.

• Avenida Engenheiro Duarte Pacheco

Este edificio, que tiene una estructura de hormigón, por lo que sólo será necesario remodelar lo que ya existe, se encuentra

frente al Hotel “Ritz Four Seasons”, en uno de los puntos más altos y privilegiados de la ciudad.

En este edificio, ocupado por la Radiodifusión Portuguesa se construirán 35 viviendas y un pequeño local en la planta baja, con un total de 3.930 m² sobre rasante.

• Praça Duque de Saldanha

La Plaza Duque de Saldanha, centro financiero de la ciudad, donde se encuentra el edificio “Atrium Saldanha”, Euroinmobiliaria va a construir una promoción de 45 viviendas y 3 locales, con un total de 5.987 m² sobre rasante, en lo que será sin duda alguna, la promoción residencial más exclusiva de la ciudad.



Edificio a construir en la Praça Duque de Saldanha en sustitución del existente. Lisboa

• Praça do Chile

El inmueble se encuentra en una zona de clase media, cuyo tejido urbano data de la segunda década del siglo XX.

Vamos a construir una promoción con un total de 23.400 m² sobre rasante, con 17.450 m² de área de viviendas y 5.950 m² de área comercial, esta última implantada bien sea a pie de calle, o sobre el interior de la manzana, rodeando una plaza interior semi-pública.

• Rua do Viriato, nº 2

La Rua do Viriato se encuentra implantada en el tejido urbano residencial construido a finales del siglo XIX.

El edificio adquirido está totalmente demolido, con excepción de la fachada original, que será preservada en la solución final. En el ejercicio se ha iniciado la construcción de 21 viviendas y 3 locales, con estacionamiento privado, y dotadas de todas las comodidades modernas.

• Rua Rosa Araujo

En la Rua Rosa Araujo, en su confluencia con la Rua Mouzinho da Silveira, donde aún hoy perduran algunos de los mejores ejemplos del Patrimonio Arquitectónico lisboeta, Euroimobiliaria ha adquirido un edificio por reconvertir.

En el edificio, del que se recuperará la fachada existente, se construirán 35 viviendas y tres locales, dotadas de estacionamiento privado con un total de 4.290 m² sobre rasante.

• Palácio Silva Amado

La compra de este palacio del siglo XIX, cuyo valor extraordinario como Patrimonio Arquitectónico Nacional le ha valido su clasificación como inmueble de interés público por el estado portugués, permitirá la construcción, una vez conseguidos los permisos necesarios, de una urbanización cerrada con 32 viviendas y 64 plazas de garaje en una superficie de 5.347 m² sobre rasante.



Edificio para rehabilitar en la Rua Rosa Araujo. Lisboa

• Matosinhos

Sobre una de las principales plazas del centro de la ciudad de Matosinhos, en el límite de su confluencia con la ciudad de Oporto, Euroimobiliaria se comprometió a adquirir un lote de terreno, para la construcción de 40 viviendas y 3 locales con garaje privado sobre una superficie rasante de 5.392 m².

Se trata de una localización de gran calidad, con varios servicios de transporte público, donde se destaca la presencia del metro de superficie.



Edificio para rehabilitar en Rua Viriato. Lisboa

Se prevé la construcción de aproximadamente 40 viviendas y 3 locales pequeños, con estacionamiento privado en el lote, en una posición de relevancia en el tejido central del municipio más atractivo de todos los que rodean a la ciudad de Oporto, donde la clase media y en particular las parejas jóvenes con medios financieros han optado por residir últimamente.



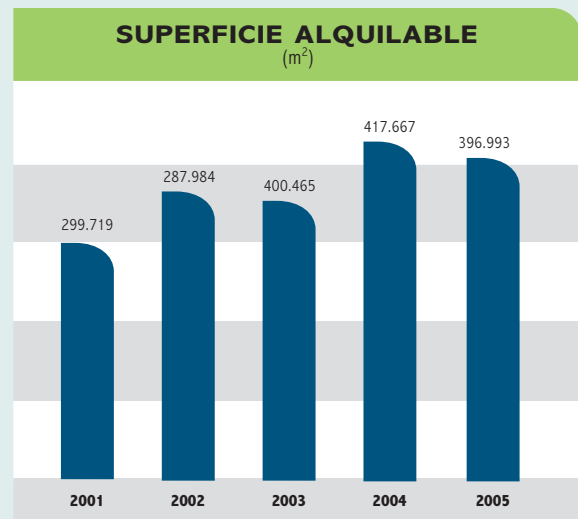
Maqueta del edificio de viviendas en que se convertirán las oficinas de La Radiodifusão Portuguesa. Lisboa

PATRIMONIO EN RENTA

En el ejercicio de 2005, como puede apreciarse en los gráficos que siguen, los ingresos por alquileres han aumentado un 4% respecto al año anterior. Desde el año 2000 el crecimiento acumulado de las rentas ha sido del 125%, mientras que el crecimiento de la superficie alquilable, en el mismo periodo, es del 71%.

La superficie media alquilable fue durante el ejercicio de 410.301 m², si bien, debido

a la rotación de activos, al cierre del mismo la superficie alquilable era de 396.993 m², lo que supone 20.674 m² menos de los que había al cierre del ejercicio anterior. El 1 de enero de 2006 han entrado en renta los contratos de dos nuevas residencias para personas mayores ubicadas en Murcia y Pontevedra con 10.757 m² de superficie total. Con esta incorporación la superficie alquilable al inicio del ejercicio de 2006 se situó en 407.759 m².



En 2007 está prevista la entrada en explotación de otras cuatro Residencias actualmente en construcción.

- **Las Palmas de Gran Canaria:** 83 habitaciones y 127 camas.
- **Zaragoza:** 116 habitaciones y 138 camas.
- **Alicante:** 128 habitaciones y 148 camas.
- **Villajoyosa:** 189 habitaciones y 268 camas.

Todas ellas están dotadas con los medios técnicos, instalaciones y servicios más completos, eficaces y adelantados, además de disponer de amplias zonas ajardinadas, que contribuirán a hacer más grata y confortable la vida de los residentes.

Con la incorporación en 2008 de la "Residencia de Badalona", Inmobiliaria Urbis dispondrá de ocho residencias con un total de 1.412 camas que serán gestionadas por el Grupo Ballesol.



Residencia "Pazo Ferreiros". Poyo. Pontevedra



Maqueta y estado de las obras de la Residencia de Villajoyosa. Alicante

Otro sector destacable en la política de inversiones de la Sociedad, es el de los Parques Empresariales.

- **Parque Empresarial “Urbis Center”**

En este parque, situado en Pozuelo de Alarcón (Madrid), se está desarrollando el proyecto para la construcción del cuarto edificio con 5.500 m² sobre rasante y 140 plazas en aparcamiento subterráneo. Este edificio, unido a los tres ya terminados y ocupados en su totalidad, formarán un conjunto de edificios singulares, de última generación e independientes del entorno, rodeados de espacios verdes y jardines con amplias zonas exteriores de aparcamiento y dos plantas de garaje subterráneo.

- **Parque Empresarial “Avenida de América”**

En un solar situado entre el Parque de las Naciones y el Aeropuerto de Madrid se ha desarrollado un proyecto que será emblemático para Inmobiliaria Urbis por su calidad y concepto arquitectónico. Está formado por un conjunto de diez edificios de oficinas, de la máxima calidad y tecnología, con un total de 49.556 m² de edificabilidad sobre rasante y 1.800 plazas de aparcamiento sobre y bajo rasante.

El conjunto estará dotado de restaurantes, cafeterías, fitness center, área comercial y amplias zonas ajardinadas.

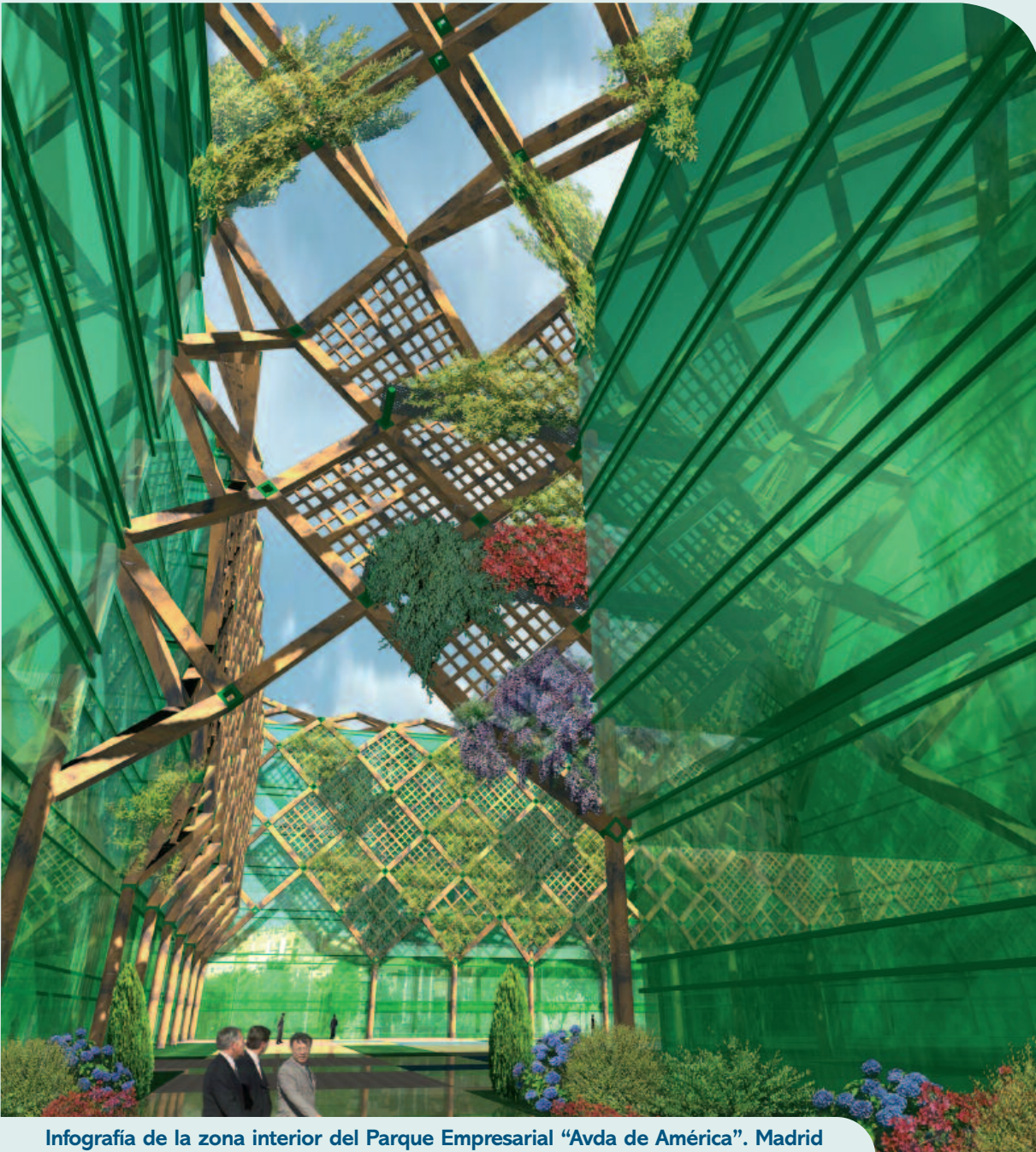


Infografía Parque Empresarial “Avda. de América “. Madrid

En línea con nuestro objetivo de que los ingresos por rentas cubran los gastos generales y los gastos financieros de la compañía, se ha elaborado un ambicioso plan estratégico que contempla la adquisición de activos que, incorporados a los que se encuentran en desarrollo, nos permita alcanzar unos ingresos por rentas en 2008 en torno a los de 80 millones de

euros, lo que representa un incremento desde 2005 cercano al 100%.

Al mismo tiempo se ha iniciado una política de rotación de activos de Patrimonio que permita materializar plusvalías latentes y, como consecuencia, la mejora de los ratios de nuestro balance y la optimización de la tasa impositiva.



Infografía de la zona interior del Parque Empresarial "Avda de América". Madrid

En la composición de nuestro patrimonio sigue siendo predominante el sector de **Oficinas** con un 48% de la superficie total y unas rentas que representan el 46% de los ingresos obtenidos.

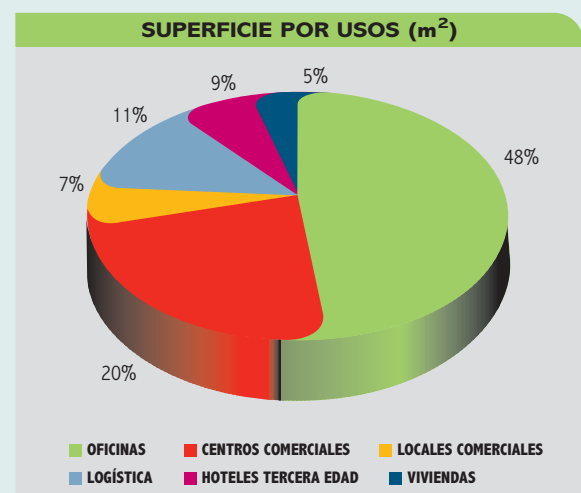
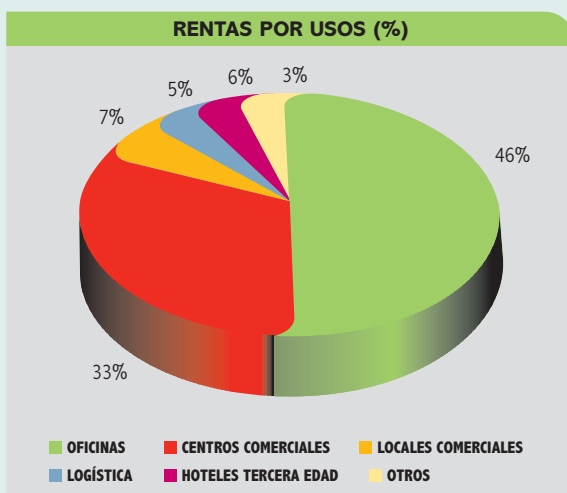
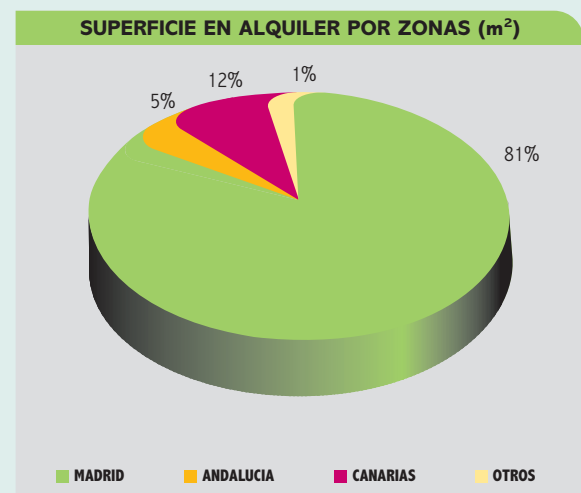
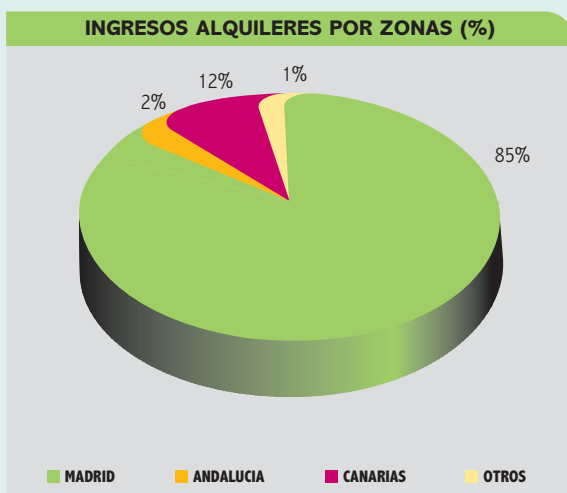
En segundo lugar, figura el destinado al ámbito **Comercial**: Centros Comerciales y Locales, con un 27% de la superficie total y un 40% de los ingresos por rentas.

El mayor peso específico de este sector en los ingresos por rentas, comparándolo con su participación en el total de la superficie, es motivado por la singularidad y ubicación de nuestros Centros Comerciales que nos permite tener una ocupación cercana al 100%.

La zona de mayor actividad patrimonialista sigue siendo Madrid con un 81% de los m² alquilables y unos ingresos por rentas que alcanzan el 85% del total de los obtenidos.

Las islas Canarias es la segunda zona con más peso específico, con un 13% de la superficie y un 12% de los ingresos totales.

Según vayan incorporándose al Patrimonio en Renta los activos actualmente en desarrollo, se irá diversificando nuestra implantación en el resto de las Comunidades Autónomas.





Centro Comercial "La Esquina del Bernabeu". Madrid

ACTIVOS DE PATRIMONIO EN RENTA*			
Activo	Ciudad	Metros Cuadrados	
		s / rasante	b / rasante
OFICINAS		117.234	72.254
Edificio Cardenal Marcelo Spínola, 42	Madrid	8.584	3.630
Edificio Gobelas, 15	Madrid	2.969	583
Edificio Gran Vía, 43	Madrid	7.441	-
Edificio Torre Urbis-Ombu, 3	Madrid	13.096	7.994
Edificio Avda.San Luis, 25-27	Madrid	18.570	14.809
Centro Empresarial Urbis	Madrid	13.463	6.890
Parque Empresarial Urbis Center	Pozuelo (Madrid)	15.411	12.331
Edificio Avda.Tenerife, 4-6	S.S.de los Reyes (Madrid)	25.874	20.748
Edificio Albareda	Sevilla	3.039	536
Edificio León y Castillo, 431	Las Palmas	7.550	4.733
Oficinas varias		1.237	
HOTELES		9.977	5.337
Ambassador	Madrid	9.977	5.337
RESIDENCIAS		20.724	9.994
Príncipe de Vergara	Madrid	10.909	9.052
Altorreal (Inicio rentas 01/01/2006)	Murcia	4.463	-
Poio (Inicio rentas 01/01/2006)	Pontevedra	5.352	942
CENTROS COMERCIALES		29.829	51.750
ABC Serrano	Madrid	14.019	6.750
La Esquina del Bernabeu	Madrid	4.883	15.000
Las Piramides de Martianeiz	Puerto de la Cruz (Tenerife)	10.927	30.000
LOCALES COMERCIALES		27.709	-
Puerta Urbis	S.S.de los Reyes (Madrid)	2.110	-
Locales Varios		25.599	-
NAVES INDUSTRIALES		43.061	-
Logísticas Polígono "Los Angeles"	Getafe (Madrid)	30.918	-
Polígono Navexpo	Sevilla	12.143	-
VIVIENDAS		15.917	3.383
Edificio Tres Cantos	Madrid	11.314	3.383
Viviendas Varias	Madrid	4.603	-
GARAJES		-	582
Garajes Varios		-	582
TOTAL		264.450	143.300

(*) No incluye patrimonio en desarrollo, sólo activos en explotación.



Centro Comercial "ABC Serrano". Madrid



Naves logísticas en el polígono de "Los Angeles". Getafe. Madrid

EXPLOTACIÓN PATRIMONIO EN RENTA	2005	2004	VARIACIÓN 05/04	
			DIFERENCIA	(%)
Valor neto contable patrimonio en renta (miles de euros)	495.870	515.689	-19.819	-3,8
Valor neto patrimonio renta sobre total activo consolidado (%)	15,6	18,7	-3,1	-16,4
Superficie alquilable (m.2)	396.993	417.667	-20.674	-4,9
Coste medio repercusión €/m.2	1.249,06	1.234,69	14,37	1,2
Renta media €/m.2/año	121,60	112,30	9,30	8,3
Porcentaje de ocupación a 31/12	89,4	95,6	-6,2	-6,5
Yield Bruto	8,5	8,3	0,2	2,4

La aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera ha representado una revalorización del valor neto contable de los activos del Patrimonio en Renta, situándose estos valores en 515.689 miles de euros en 2004 y en 495.870 miles de euros en 2005.

El valor neto contable del Patrimonio en Renta representa el 15,6% del total del activo consolidado.

La renta media se ha incrementado en un 8,3% respecto al año anterior y la ocupación se ha situado al final del ejercicio en el 89,4%.

El crecimiento en superficies homogéneas, *like/for/like*, durante el año 2005 ha sido

del 5,2%. Aunque las rentas medias han aumentado un 8%, también lo ha hecho la superficie desocupada.

La desocupación se debe principalmente al efecto del edificio de oficinas de la Avenida de San Luis, de 17.200 m², que sigue comercializándose en bloque para un único inquilino. Sin considerar la situación especial de este inmueble, la ocupación sería del 97,8%.

La plusvalía implícita en la valoración de los activos en renta asciende a 202,6 millones de euros, lo que representa el 40,9% del valor neto contable.

El Yield Bruto del ejercicio fue del 8,5% lo que supone un incremento del 2,4% respecto al ejercicio anterior.



"Edificio Gobelás". Madrid



Edificio de Oficinas "Torre Urbis". Madrid

INVERSIONES DE PATRIMONIO EN DESARROLLO

NUEVOS ACTIVOS

INVERSIONES	m ² s/r	m ² b/r	m ² total	explotación
RESIDENCIAS TERCERA EDAD				
Las Palmas de Gran Canaria	5.263	2.366	7.629	2006
Alicante (Villajoyosa)	13.497	2.000	15.497	2006
Zaragoza	5.835	532	6.367	2006
Badalona	6.500	4.000	10.500	2007
Alicante	6.299	-	6.299	2007
OTROS				
Hotel y fitness en Badalona (Barcelona)	7.931	4.945	12.876	2007
Oficinas Madrid (antigua sede de Amper)	11.153	8.293	19.446	2007
Area Comercial en Altorreal (Murcia)	5.500	-	5.500	2007
Oficinas en Avenida de América (Madrid)	49.556	33.000	82.556	2008
Cuarto edificio oficinas "Urbis Center" de Pozuelo (Madrid)	5.500	2.000	7.500	2009
Centro Comercial en Benidorm	45.000	52.000	97.000	2009
TOTAL PATRIMONIO EN DESARROLLO	162.034	109.136	271.170	



Parque Empresarial "Urbis Center". Pozuelo. Madrid



“Centro Empresarial Urbis”. Madrid

RECURSOS HUMANOS

El continuo crecimiento de nuestra Sociedad conlleva el crecimiento de la plantilla por la necesidad de dotar a nuestra estructura de los recursos humanos indispensables para el normal desarrollo de la actividad empresarial.

No obstante, el control de los gastos fijos, que se viene aplicando desde ejercicios anteriores, hace que el crecimiento de nuestra plantilla sea muy ajustado y únicamente haya crecido un 3,3% en el año 2004.

Por otra parte, el objetivo básico de mantenimiento de la productividad se ha superado un año más al alcanzar unos ingresos por empleado de 3.316 miles de euros sobre la Cifra Neta de Negocio.

En el análisis del cuadro de estructura de la plantilla al 31 de Diciembre se observa que el crecimiento, prácticamente en su totalidad, se ha centrado en el área de producción y, con carácter preferente, en los Titulados Superiores, consecuencia lógica de lo ya expuesto: aumento de la cifra de producción y aumento del número de poblaciones en que se desarrolla nuestra actividad.

Inmobiliaria Urbis continúa su política de contratación de profesionales independientes, como son los casos de arquitectos, aparejadores, abogados, vendedores, etc. y de utilizar empresas especializadas en áreas como control de calidad, ingeniería, mantenimiento y otras, para crecer con los menores gastos fijos y con un riguroso control de los gastos variables.

Una atención especial se ha dedicado a la Formación manteniéndose la política de ejercicios anteriores mediante la realización de diferentes cursos y seminarios tendentes a lograr un más completo desarrollo de las capacidades de nuestro personal y la ampliación de sus conocimientos.

En esta línea se ha elaborado un ambicioso programa, destinado fundamentalmente a nuestros técnicos del Área de Producción, en el que se impartirán diferentes materias: Técnica, Jurídica, Urbanística y de Planificación y Control. Simultáneamente con estos cursos y programas de formación, se han concedido becas de estudio a todo el personal que lo ha solicitado.

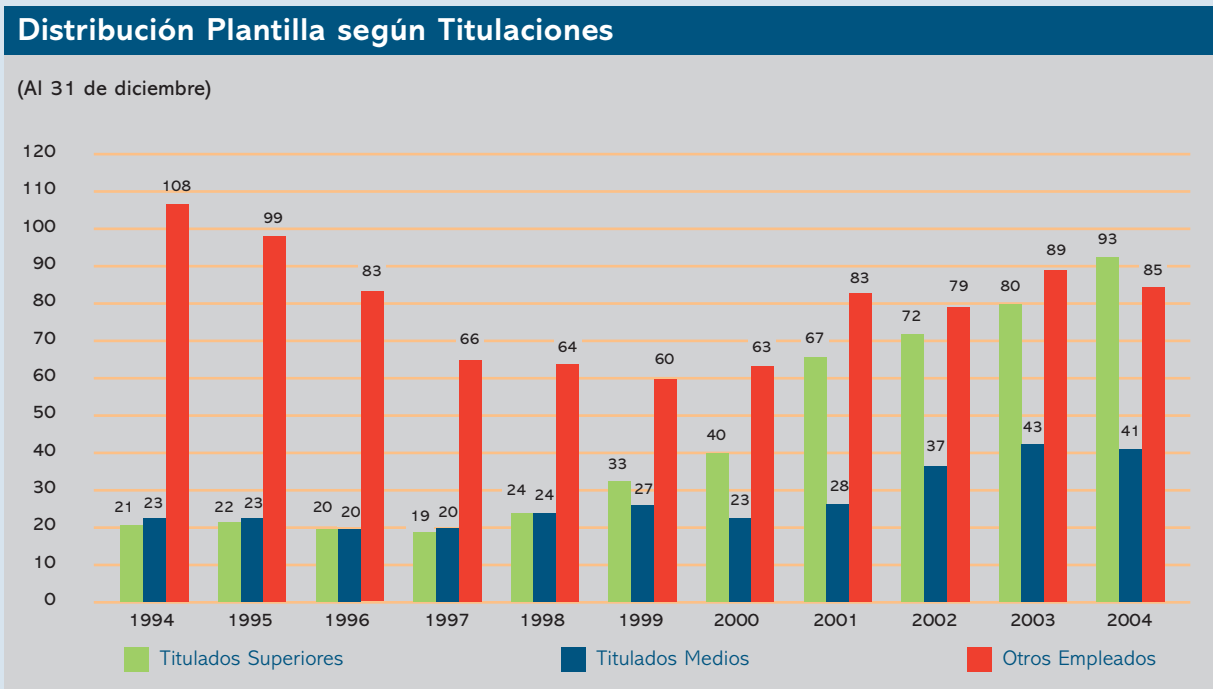
Estructura de la plantilla

(Al 31 de diciembre)	Servicios Centrales		Regionales		Patrimonio en Renta		Totales	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Administradores y Dirección	9	10	-	-	1	1	10	11
Directores Regionales y Delegados	-	-	24	27	-	-	24	27
Titulados Superiores	18	20	28	38	3	3	49	61
Titulados Medios y Técnicos Obra	2	3	29	24	2	2	33	29
Vendedores	-	-	7	7	1	1	8	8
Informáticos	6	5	-	-	-	-	6	5
Administrativos	21	19	37	35	9	8	67	62
Mantenimiento de edificios	-	-	2	2	1	1	3	3
Vigilancia y conserjes de fincas	-	-	-	-	5	6	5	6
Ordenanza y varios	6	6	1	1	-	-	7	7
TOTAL	62	63	128	134	22	22	212	219



La gestión de Recursos Humanos contribuye a la integración de nuestro personal en la estructura organizativa y a su identificación con la política y estrategia de la Compañía. Inmobiliaria Urbis ha continuado prestando una especial importancia a la promoción interna para cubrir puestos vacantes o de nueva creación y a la contratación de personal femenino, cuyo porcentaje, dentro de la plantilla, se va incrementando año tras año.

En su preocupación por contribuir a la conciliación del trabajo y la vida familiar se viene aplicando, una serie de medidas: la concesión de ayudas económicas a las empleadas que tengan o adopten un niño, el establecimiento de una serie de horarios flexibles para que los empleados puedan elegir aquel que más se acomode a sus necesidades, etc.



INFORMACIÓN BURSÁTIL

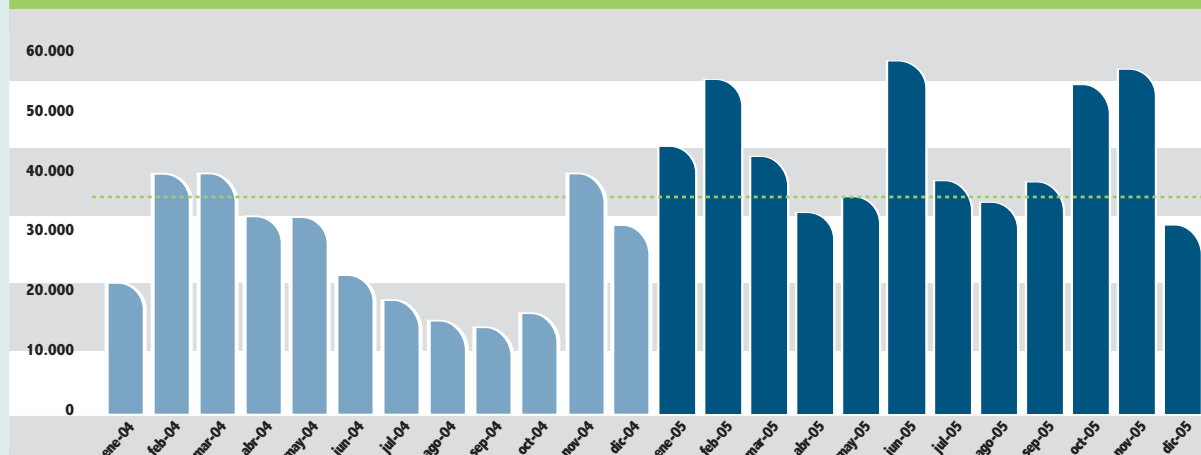
DATOS Y RATIOS BURSÁTILES

	2005	2004	Variación	Variación %
Cotización máxima (euros)	19,20	11,10	8,10	73
Cotización mínima (euros)	10,60	7,86	2,74	35
Cotización 31-XII (euros)	15,51	10,68	4,83	45
Capitalización bursátil 31-XII (millones de euros)	1.979	1.363	616	45
Valor mercado 31-XII / Valor libros (%)	226%	176%	50%	28
PER (31-XII)	13,4	12,8	0,6	5
EBITDA / E.V. (31-XII)	8,3%	7,8%	0,5%	7
Volumen efectivo (millones de euros)	519	327	192	59
Volumen medio diario (millones de euros)	2,0	1,3	0,72	55
Frecuencia de contratación	100%	100%	0%	0
Fondos propios 31-XII / N° de acciones (euros)	6,86	6,03	0,83	14

INDICES 2004-2005



VOLUMEN MENSUAL EFECTIVO (Miles de euros)



COTIZACIONES 2004

Mes	Cotización (Cierre)			Volumen Negociado		Días de Cotización	Días de Mercado
	Media	Máxima	Mínima	Efectivo (Miles de €)	Títulos		
Enero	8,43	8,90	8,00	21.139	2.515.048	20	20
Febrero	9,20	9,84	8,23	38.317	4.171.618	20	20
Marzo	9,52	9,88	9,02	38.318	4.073.161	23	23
Abril	9,30	9,64	9,03	32.797	3.535.021	20	20
Mayo	8,94	9,18	8,70	32.992	3.699.083	21	21
Junio	9,16	9,28	8,97	22.742	2.481.434	22	22
Julio	9,16	9,32	9,00	20.176	2.209.389	22	22
Agosto	9,33	9,45	9,20	16.936	1.822.861	21	21
Septiembre	9,35	9,50	9,19	16.645	1.784.583	22	22
Octubre	9,29	9,40	9,21	18.201	1.964.305	20	20
Noviembre	9,67	10,47	9,25	38.635	4.008.614	21	21
Diciembre	10,62	10,78	10,48	30.331	2.843.058	19	19
TOTALES				327.227	35.108.175	251	251



COTIZACIONES 2005

Mes	Cotización (Cierre)			Volumen Negociado		Días de Cotización	Días de Mercado
	Media	Máxima	Mínima	Efectivo (Miles de €)	Títulos		
Enero	11,52	12,17	10,71	43.239	3.766.159	20	20
Febrero	12,21	12,61	11,80	55.365	4.521.337	20	20
Marzo	12,00	12,41	11,57	41.585	3.472.212	21	21
Abril	11,96	12,31	11,52	33.918	2.841.094	21	21
Mayo	12,70	13,80	11,87	35.426	2.780.825	21	21
Junio	14,56	15,96	13,78	58.150	4.009.319	21	21
Julio	16,22	16,88	15,58	37.204	2.295.324	21	21
Agosto	16,76	17,30	16,40	34.393	2.040.262	23	23
Septiembre	17,31	18,88	16,37	37.245	2.128.636	22	22
Octubre	16,80	18,69	15,25	54.006	3.231.847	21	21
Noviembre	16,15	16,45	15,39	56.853	3.523.118	22	22
Diciembre	15,75	16,09	15,35	31.463	1.997.092	21	21
TOTALES				518.846	36.607.225	254	254



Parque Empresarial "Urbis Center" Pozuelo de Alarcón. Madrid



RESPONSABILIDAD SOCIAL



MEDIO AMBIENTE

ORGANIZACIONES ASISTENCIALES Y ONG

CULTURALES

INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

ENSEÑANZA

DEPORTIVAS

RECUPERACIÓN DE LA CIUDAD

VARIOS

RESPONSABILIDAD SOCIAL

GRUPO URBIS asume su compromiso de Responsabilidad Social Corporativa, de acuerdo con los principios internacionales que, sobre esta materia, tiene establecidos la Comisión de la Unión Europea y el Pacto Mundial de Naciones Unidas para promover el desarrollo sostenible de los pueblos respetando los valores básicos universales.

El “Libro Verde para fomentar un marco europeo para responsabilidad social de la Empresa”, Bruselas 18 Julio 2001, establece como empresa socialmente responsable a aquella que, en el desarrollo de su actividad empresarial y en su relación con terceros, se guía por criterios no exclusivamente económicos sino por otros de naturaleza ética, social y medioambiental.

Asimismo, GRUPO URBIS se identifica con los conceptos de desarrollo sostenible de Naciones Unidas que, fundamentalmente, establecen la necesidad de que exista un equilibrio en la toma de decisiones empresariales tanto en el aspecto económico y social como medioambiental.

De acuerdo con estos principios, es preocupación permanente del GRUPO URBIS:

- La protección del medio ambiente.
- La mejora continua en las relaciones laborales.
- La contribución al desarrollo de la sociedad.

Estos principios conllevan un comportamiento ético en sus negocios y en las relaciones con empleados, accionistas, clientes, proveedores, Entidades Públicas, medios de comunicación y sociedad en general.

Dentro de este comportamiento ético debemos resaltar la preocupación por la excelencia en el Gobierno Corporativo, habiéndose aprobado los criterios del mismo siguiendo los principios del Código

“Aldama” y la normativa legal y reglamentaria que ha surgido del mismo. En nuestro Informe Anual de Gobierno Corporativo, elaborado según modelo de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, pueden conocerse estos principios y su aplicación en el ejercicio 2005.

Debemos resaltar que por su negocio inmobiliario como es la urbanización de terrenos para viviendas y otras edificaciones, así como el desarrollo y fabricación de éstas, es de vital importancia el impacto medioambiental y la habitabilidad de las mismas, de ahí nuestra preocupación permanente por conseguir espacios de convivencia colectiva y familiar que satisfagan plenamente a nuestros clientes y sean respetuosos con el medio ambiente.

Esta circunstancia es un factor básico en todas las actividades de nuestra Empresa y no sólo porque queremos ser fieles cumplidores de la legislación vigente.

Todo ello lleva a que en la gestión de nuestras actuaciones se consideren seriamente las causas que puedan producir una alteración del medioambiente y se tomen las medidas correctoras adecuadas como:

- Patrocinio de estudios medioambientales.
- Incorporación a nuestros planes de formación la cultura medioambiental.
- Preservación de la naturaleza y el medioambiente.
- Prevención y reducción de la contaminación.
- Hacer estudios de impacto ambiental.
- Cumplir la reglamentación y legislación medioambiental vigente que afecte.
- Minimización del impacto visual de la arquitectura que se proyecta y de la degradación del entorno, adecuando el proyecto al mismo.
- Fomentar el uso adecuado de cada

tipo de energía y su ahorro.

- Prever el empleo de los recursos adecuados, de manera que se pueda contribuir eficazmente al desarrollo sostenible.
- Estudiar detalladamente las condiciones de accesibilidad de todos los elementos del proyecto.
- Tomar las medidas adecuadas de protección de la fauna.
- Protección del Patrimonio Histórico, Artístico y Cultural.

Hay además otras medidas que protegen a nuestros clientes de perturbaciones exteriores a ellos, excesos de costes, etc. y hacen más funcionales los proyectos que gestionamos como pueden ser:

- Empleo de una arquitectura adecuada que aporte en cada lugar las máximas condiciones de confort teniendo en cuenta sus características climatológicas con los consiguientes ahorros energéticos.
- Medidas contra los ruidos, vibraciones, etc. ajenos a cada cliente.
- Estudio de las instalaciones adecuadas en cada tipo de edificio y en cada climatología, e incorporación de las últimas novedades tendentes a obtener el máximo ahorro energético.
- Redes estancas y adecuadas de eliminación de residuos y depuración de aguas residuales.
- Construcción de entornos ajardinados, con amplias zonas verdes y plantaciones adecuadas a cada lugar y clima.
- Dotación a las viviendas de los adelantos tecnológicos, para que puedan dar solución a los problemas cambiantes que se van a plantear ahora y en el futuro en nuestra sociedad (trabajo en casa, trabajo a tiempo parcial, etc.).

De antiguo, GRUPO URBIS colabora con

diferentes Instituciones Públicas y Privadas, sin ánimo de lucro, con diferentes objetos sociales como son los asistenciales, culturales, enseñanza, deporte e investigación y desarrollo.

Como viene siendo habitual, recogemos a continuación las diferentes actuaciones que, durante el ejercicio 2005, se han desarrollado en este ámbito.



Organizaciones Asistenciales y Ong

- *AMAFE* (Asociación para la ayuda a enfermos con esquizofrenia).
- *Fundación "ANAR"* (Hogares de acogida para niños y adolescentes).
- *Hermanitas de los Pobres* (Residencia de Ancianos).
- *Hermanitas de la Caridad* (Convento Maravillas).
- *Asociación "Nuevo Futuro"*.
- *Fundación "Alzheimer" España*.
- *Fundación "Codespa"*.
- *Fundación "Vicente Ferrer"*.
- *Cruz Roja Española*.
- *Asociación "Nuevos Caminos"* (Ayuda a la infancia en países subdesarrollados).
- *Tierra de Hombres* (Ayuda a la infancia desamparada).
- *Asociación Víctimas del Terrorismo*.
- *Organización "AFADAMIA"* (Desarrollo de un Centro Ocupacional en colaboración con el Ayuntamiento de Manises).

Culturales

- *Fundación "Amigos del Museo del Prado"*.
- *Fundación "Amigos del Museo Reina Sofía"*.
- *Fundación lírica "Teatro Campoamor"* (Oviedo).
- *Fundación "Teatro Lírico"* (Teatro Real).
- *Fiestas Otoño* (Distrito Chamartín).
- *Festival de Música (Canarias)*.

Investigación y Desarrollo

- *Universidad y Wharton Business School* (Investigación y análisis económico empresarial).
- *IESE* (Programa para la formación de Directivos).

Enseñanza

- *Universidad Carlos III*.
- *Universidad Complutense*.
- *Centro Superior de la Edificación*.
- *Fundación Antonio Camuñas*.
- Concesión de becas para la realización de diferentes períodos de prácticas en Inmobiliaria Urbis.



Habitantes de la población Keniata de Turkana junto a la excavadora donada a la organización "Nuevos Caminos".

Deportivas

- *Colegio “La Salle Chocillas”*. Patrocinio de los Equipos de Voleibol y Fútbol Sala de este Colegio almeriense donde a través del deporte se intenta fomentar conductas de cooperación, integración y solidaridad que creen hábitos de convivencia ciudadana.
- Agrupación *“Parque Europa”* (Madrid). Asociación deportiva para el desarrollo integral de niños y jóvenes.
- *Club “Univoley Almería”*.
- Escuela de fútbol *“Altorreal”*.
- *Trofeo Villa de Madrid*. (Patrocinio trofeo deportivo).
- *Club Cantoblanco*. (Patrocinio diversos trofeos deportivos).



Participantes en el VII Torneo de Padel organizado por URBIS.



Equipo juvenil Colegio “La Salle Chocillas”.



Equipo subcampeón de Europa. Colegio “La Salle Chocillas”.

Recuperación de la Ciudad

- *Fundación Madrid “Nuevo Siglo”*.
Donde colaboramos en los proyectos “Civitas” para el desarrollo y mejora

de los diferentes barrios de la capital.

Varios

- Exposición Internacional Zaragoza 2008 (Colaborador oficial).
- Programa de sensibilización “La Ciudad Habitable 2005”. (Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha).
- Fundación “Empresa y Sociedad”.
- Secot. (Seniors Españoles para la Cooperación Técnica).
- Colaboración en las Fiestas Patronales de numerosos municipios.
- Patrocinio de los “Desayunos Económicos” que, para desarrollar temas de ámbito económico-empresarial, organiza el Ayuntamiento de Badalona en nuestro edificio de Oficinas “Blurbis”.

- Fundación Laboral Urbis.

Con independencia de la realización de estas colaboraciones nuestra Sociedad creó en 1977 una Fundación Laboral que viene prestando una serie de servicios entre los que cabe citar:

- Ayudas económicas durante 24 meses a las empleadas que tengan o adopten un niño.
- Concesión de becas y bolsas de estudio.
- Prestaciones asistenciales diversas (maternidad, residencias geriátricas, discapacitados, etc.).
- Fomento de actividades recreativo-deportivas.
- Concesión de préstamos.
- Promoción de actividades culturales y artísticas.



Componentes del equipo de Fútbol Sala participante en el Torneo Centenario del Sevilla, C.F.



ORDEN DEL DÍA

INFORME DE AUDITORÍA

INFORME DE GESTIÓN

CUENTAS ANUALES

TEXTO ÍNTEGRO DE LOS ACUERDOS PROPUESTOS POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE INMOBILIARIA URBIS, S.A. A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN RELATIVO A LAS ANTERIORES PROPUESTAS DE ACUERDOS

MODIFICACIÓN DEL REGLAMENTO DE LA JUNTA GENERAL

MODIFICACIÓN DEL REGLAMENTO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

ORDEN DEL DÍA

Primero.- Examen y aprobación, en su caso, de las Cuentas Anuales e Informe de Gestión de Inmobiliaria Urbis, S.A., y de las Cuentas Anuales e Informe de Gestión de su Grupo Consolidado, así como de la actuación del Consejo de Administración, todo ello correspondiente al ejercicio cerrado el día 31 de diciembre de 2005.

Segundo.- Aplicación de los Resultados del ejercicio 2005.

Tercero.- Aprobación de la modificación de los siguientes artículos de los Estatutos Sociales: Artículo 16 (establecimiento del plazo de un mes para convocar la Junta General e incorporación de la posibilidad de publicar un complemento de la convocatoria y determinación de la forma y plazo para llevarla a cabo); Artículo 17 (incorporación de la norma legal de la validez de la Junta General Ordinaria convocada o celebrada fuera de plazo); Artículo 26 (establecimiento del plazo obligatorio de aceptación del voto emitido a distancia); Artículo 27 (atribución al Consejo de la facultad de establecer el plazo, modos y formas de ejercicio de los derechos de los accionistas que vayan a asistir a la Junta por medios electrónicos o telemáticos).

Cuarto.- Aprobación de la modificación de los siguientes artículos del Reglamento de la Junta General de Accionistas: Artículo 4 (incorporación de la norma legal de validez de la Junta General Ordinaria convocada o celebrada fuera de plazo); Artículo 5 (establecimiento de un mes como plazo para convocar la Junta General; incorporación de la posibilidad de determinar en la convocatoria los plazos, formas y modos de ejercicio de los derechos de los accionistas que asistirán a la Junta por medios electrónicos o telemáticos, e incorporación de la forma y plazo para solicitar un complemento de convocatoria); Artículo 10 (renumeración del artículo de los Estatutos que regula el ejercicio del derecho de voto en Junta General por medios a distancia); Artículo 14 (autorización al Consejo para establecer en la convocatoria un plazo para la remisión de solicitudes de información y propuestas de acuerdos de los accionistas que asistan a la Junta por medios electrónicos o telemáticos); Artículo 16 (establecimiento del plazo de contestación a los accionistas asistentes utilizando medios electrónicos o telemáticos); Artículo 17 (mención al artículo 97 de la Ley de Sociedades Anónimas, que en su nueva redacción reconoce a los accionistas que representen, al menos, el 5% del capital social la facultad de solicitar complemento de la convocatoria de la Junta); Artículo 18 (renumeración del artículo de los Estatutos que regula la asistencia a la Junta General por medios electrónico o telemáticos a distancia); y Artículo 24 (incorporación a la convocatoria del plazo, formas y modo de ejercicio de los derechos de los accionistas que asistan por medios electrónicos o telemáticos y establecimiento de la posibilidad de exigir que las intervenciones y propuestas de estos asistentes se deban recibir con anterioridad a la constitución de la Junta).

Quinto.- Fijación en trece del número de miembros del Consejo de Administración para el ejercicio 2006, nombramiento y reelección de señores Administradores.

Quinto A.- Fijación en trece del número de miembros del Consejo de Administración para el ejercicio 2006.

Quinto B.- Nombramiento como Administrador no ejecutivo de D. Miguel Boyer Salvador.

Quinto C.- Reelección como Administrador no ejecutivo de D. Juan Manuel Delibes Liniers.

Quinto D.- Reelección como Administrador no ejecutivo de D. Pedro Pablo Arechabaleta Mota.

Quinto E.- Reelección como Administrador no ejecutivo de D. Antonio García Ferrer.

Quinto F.- Reelección como Administrador no ejecutivo de D. Santiago Foncillas Casaus.

Sexto.- Reelección de Auditores de Cuentas para el ejercicio 2006.

Séptimo.- Autorización para la adquisición derivativa de acciones propias por la Sociedad y sus filiales.

Octavo.- Autorización al Consejo de Administración para la interpretación, subsanación, complemento, ejecución y desarrollo de los acuerdos que se adopten por la Junta, y concesión de facultades para la elevación a instrumento público de dichos acuerdos.

Noveno.- Información a la Junta General sobre las modificaciones introducidas en el Reglamento del Consejo de Administración.



INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

A los Accionistas de
Inmobiliaria Urbis, S.A.:

1. Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de INMOBILIARIA URBIS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES (Grupo Urbis) que comprenden el balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2005, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de flujos de efectivo consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y la memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad dominante. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales consolidadas en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en España, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales consolidadas y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.
2. Las cuentas anuales consolidadas adjuntas del ejercicio 2005 son las primeras que el Grupo prepara aplicando las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), que requieren, con carácter general, que los estados financieros presenten información comparativa. En este sentido, y de acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores de la Sociedad dominante presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de flujos de efectivo, del estado de cambios en el patrimonio neto y de la memoria de cuentas anuales, además de las cifras consolidadas del ejercicio 2005, las correspondientes al ejercicio anterior que han sido obtenidas mediante la aplicación de las NIIF-UE vigentes al 31 de diciembre de 2005. Consecuentemente, las cifras correspondientes al ejercicio anterior difieren de las contenidas en las cuentas anuales consolidadas aprobadas del ejercicio 2004 que fueron formuladas conforme a los principios y normas contables vigentes en dicho ejercicio, detallándose en la Nota 4 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas adjuntas las diferencias que supone la aplicación de las NIIF-UE sobre el patrimonio neto consolidado al 1 de enero y al 31 de diciembre de 2004 y sobre los resultados consolidados del ejercicio 2004 del Grupo. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2005. Con fecha 25 de febrero de 2005 emitimos nuestro informe de auditoría de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2004, formuladas conforme a los principios y normas contables vigentes en dicho ejercicio, en el que expresamos una opinión favorable.
3. En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2005 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de Inmobiliaria Urbis, S.A. y Sociedades Dependientes al 31 de diciembre de 2005 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de sus flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea que guardan uniformidad con las aplicadas en la preparación de los estados financieros correspondientes al ejercicio anterior que se han incorporado a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2005 a efectos comparativos.

4. El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2005 contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad dominante consideran oportunas sobre la situación del Grupo, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2005. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de Inmobiliaria Urbis, S.A. y Sociedades Dependientes.

DELOITTE, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. Nº S0692

Javier Parada Pardo

3 de marzo de 2006

INFORME DE GESTIÓN

Los datos incluidos en este Informe de Gestión han sido preparados de acuerdo con criterios de gestión e incluyen ciertas reclasificaciones, de escasa relevancia, respecto a su presentación en las Cuentas Anuales, que afectan únicamente a algunas partidas intermedias pero sin afectar al resultado neto.

Introducción

Gran crecimiento en todas las variables significativas

El ejercicio 2005 ha vuelto a ser muy bueno para nuestro Grupo, con importantes crecimientos de ingresos, beneficios y rentabilidad, que además se han logrado sin mermar la fortaleza financiera del balance.

A los datos contables hay que sumar el buen comportamiento de nuestras ventas comerciales de viviendas, el aumento del valor patrimonial y la apreciación de nuestros títulos en Bolsa.

Objetivos cumplidos

Inmobiliaria Urbis publicó en su Informe Anual 2004 como objetivos para 2005 un aumento de la cifra de negocio del 30-35% y un crecimiento del beneficio neto en el rango del 20-25%. Esta última previsión sobre el beneficio neto fue elevada en junio hasta el entorno del 30%.

Estos objetivos podían considerarse ambiciosos después de varios años de gran fortaleza y crecimiento. A pesar de ello, 2005 se ha cerrado con incrementos en ingresos y en beneficio neto del 42% y del 39% respectivamente.

Objetivos cumplidos en todas las líneas de negocio

Por líneas de negocio, los crecimientos en promoción residencial y en venta de suelo han superado los objetivos que se publicaron. Con respecto a los ingresos por alquiler, han crecido en línea con nuestra previsión, aunque en la parte baja del rango por la mayor venta de activos.

Resumiendo, los objetivos marcados y anunciados se han cumplido y superado un año más, tanto en el total agregado del Grupo, como en cada una de las líneas de negocio.

Urbis y el Sector Inmobiliario

Fortaleza del mercado residencial

Con respecto al mercado de la vivienda, se mantiene una situación general de fortaleza. Sigue creciendo el volumen de oferta y, a pesar de ello, se mantienen las subidas de precios de dos

dígitos, aunque algo más moderadas que en ejercicios anteriores.

Esta fortaleza no es especulativa, sino la consecuencia de la continuidad de los factores estructurales, demográficos, sociológicos, económicos y financieros que han impulsado la demanda en los años precedentes. Básicamente, los españoles siguen siendo compradores de vivienda, hay una mayor formación de hogares y mayor riqueza y capacidad adquisitiva.

Deaceleración según segmentos

Inmobiliaria Urbis cree que el mercado en su conjunto evolucionará desde este escenario de demanda expansiva hacia otro más estructural. Entendemos que en los próximos años se producirá una desaceleración gradual en los ritmos de venta, que provocará menores subidas de precios y, finalmente, una suave contracción de los volúmenes de oferta.

Por otra parte, como el mercado residencial es muy heterogéneo, el nuevo escenario no afectará a todos los segmentos por igual:

- La demanda ya ha empezado a retraerse en los segmentos más caros y más elásticos: aquellos productos y localizaciones que requieren un excesivo esfuerzo financiero (Madrid, Barcelona, pisos grandes...) o aquellos en los que la demanda es más sensible a variaciones de precio (la segunda residencia).
- Por otro lado, creemos que se mantendrá una fuerte demanda estructural de viviendas principales para los nuevos hogares que se formen y que, además, esta demanda será solvente en la mayoría de ciudades españolas.

Potencial de crecimiento en primera residencia a precios asequibles

En suma, el mercado en su conjunto tiende a la desaceleración, pero seguirá habiendo una gran demanda estructural de primera residencia a precios asequibles. Creemos además que, en un sector tan atomizado, hay un enorme potencial de crecimiento para las empresas que mejor puedan satisfacer esa demanda.

Inmobiliaria Urbis tiene una posición ventajosa para crecer en este escenario, ya que su banco de suelo permite incrementar la oferta de primera residencia urbana y hacerlo con precios competitivos y asequibles para las familias españolas.

Con respecto a la situación del mercado de alquiler, las rentas de las oficinas, tras varios años de caídas, se estabilizan e incluso empiezan a subir en las áreas "CBD". No obstante, la desocupación en la periferia sigue siendo elevada, por lo que Urbis se mantiene prudente en la valoración del ritmo de recuperación.

Por lo que se refiere al segmento comercial, el segundo más relevante para nuestro Grupo, las rentas han tenido en los últimos años, en general, un comportamiento más estable y defensivo que las oficinas.

Patrimonio:
divergencia entre la
evolución de las
rentas y los *yields*
de inversión

Hay que añadir que la debilidad que ha caracterizado al mercado de alquiler, en especial de las oficinas, no se ha trasladado en ningún momento a los precios del mercado de inversión. Así, los *yields* de los activos inmobiliarios han bajado en los últimos años hasta situarse en niveles mínimos históricos.

El mercado de inversión inmobiliario es cada vez más global y de carácter más financiero. Así, los precios de los activos han evolucionado en consonancia con los precios de los bonos, en un escenario internacional caracterizado por la elevada liquidez de los inversores.

Resultados 2005: Ingresos y Margen Bruto por Negocios

El volumen de
ingresos totales
inmobiliarios crece
un 42%

Los ingresos totales de la actividad inmobiliaria en 2005 han sido de 888,7 millones de euros, lo que supone un crecimiento del 42% con respecto al año anterior. Este concepto incluye 853,8 millones de ingresos por ventas o cifra de negocio según NIIF, más 29,4 millones de ingresos por venta de activos del patrimonio en renta, más 5,5 millones de gastos repercutidos en la actividad de alquiler.

46% de crecimiento
en promoción
residencial

La cifra de negocio de promoción residencial ha crecido un 46% hasta los 710,2 millones de euros. El margen bruto supera el 29%, alto porcentaje que en gran medida refleja el valor generado en la previa gestión inmobiliaria del suelo.

El mayor volumen de ingresos, manteniendo márgenes elevados, ha impulsado el resultado bruto de promoción residencial, que ha crecido un 38% hasta los 206,7 millones de euros.

Rotación del suelo
sostenible

Las ventas de terrenos y solares han ascendido a 106,5 millones de euros, lo que supone un 16% más que en 2004. El resultado generado por esta venta de suelo es de 58,3 millones, con un margen porcentual próximo al 55%.

Este volumen de ventas de terrenos y solares supone menos del 4% del valor total de nuestro banco de suelo, por lo que puede considerarse un nivel de rotación recurrente y sostenible.

Los ingresos por rentas ascienden a 37,1 millones de euros, un 2% más que en 2004, a pesar de la mayor venta de activos.

Más ingresos por
venta de activos
de renta

El beneficio bruto de la actividad de alquiler, después de amortizaciones, asciende a 24,1 millones de euros, lo que supone un margen porcentual del 56,6%.

Se han vendido activos de renta por un importe de 29,4 millones, una cifra muy superior a la de los ejercicios precedentes.

Destaca la venta del Hotel Playa Roca de Lanzarote por 12,3 millones de euros. Esta desinversión se ha producido por tratarse de un activo muy maduro, con mínimo potencial de crecimiento, y en una localización periférica en la que Urbis no tiene delegación.

El resultado bruto
crece un 40%

El resultado bruto alcanzado con la venta de activos de renta es de 14,1 millones, lo que supone un margen porcentual del 48%.

El resultado bruto total, después de la venta de patrimonio y antes de costes comerciales e indirectos, crece un 40% y alcanza los 303,2 millones de euros, con un margen porcentual del 34,1%.

De la totalidad del resultado bruto, un 69% ha procedido de promoción residencial, un 19% de la venta de suelo y el 12% del alquiler o venta de nuestro patrimonio en alquiler.

Resultados 2005: del Resultado Bruto al Neto Atribuido

Aunque aumentan la actividad y la plantilla, los gastos indirectos y de personal suponen sólo el 3,8% de los ingresos totales, porcentaje inferior al de 2004.

El resultado
de explotación
aumenta un 46%

El beneficio de explotación, operativo, es de 261,2 millones de euros, un 46% más que en el ejercicio precedente.

Urbis ha optado por la posibilidad de seguir registrando contablemente los activos a coste histórico de adquisición, sin que la totalidad de las plusvalías latentes se registren en nuestras cuentas.

El gasto financiero neto es de 24,3 millones de euros, lo que representa menos del 3% de los ingresos. Con respecto a 2004, suben los gastos financieros un 19% y disminuye un 24% la capitalización de intereses.

El beneficio antes de impuestos alcanza los 228,7 millones, un 39% más que en 2004. El gasto en el que ha incurrido la Compañía como consecuencia del Impuesto de Sociedades ha sido de 77,0 millones de euros, lo que supone una tasa impositiva del 33,7%, en línea con la de ejercicios pasados.

El beneficio neto crece un 39%

El beneficio neto atribuido es de 147,9 millones de euros, lo que representa un 16,6% de los ingresos totales de la actividad inmobiliaria. Este beneficio supone un incremento anual, total y por acción, del 39%.

Además del resultado contable, es destacable el aumento del valor de nuestros activos inmobiliarios. Tomado como referencia la tasación realizada por Jones Lang LaSalle, el valor patrimonial neto de Urbis a precio de mercado ha aumentado en 2005 más de 600 millones de euros.

Balance, Estructura Financiera y Rentabilidad

Por lo que respecta a los activos, el inmovilizado operativo (línea de negocio de patrimonio) crece un 5% y el circulante operativo neto (líneas de promoción residencial y suelo) un 26%.

Inversiones de crecimiento a largo plazo en promoción

El circulante operativo sigue aumentando impulsado por las inversiones en terrenos y solares, que se detallarán más adelante, para el crecimiento a largo plazo de la Compañía. Hay que recordar que el actual banco de suelo asegura el crecimiento de varios años, por lo que las compras son muy selectivas y se hacen con horizonte de largo plazo, con mucho recorrido de gestión.

Sin considerar estas inversiones de largo plazo, la rotación del circulante mejora, impulsada por la mayor venta de suelo y por el buen ritmo de ventas y entregas de viviendas.

Estos crecimientos de activos se financian con un incremento del 15% en el Patrimonio y del 21% en la deuda neta bancaria. Así, el ratio de apalancamiento, medido sobre el valor contable de los fondos propios, sube del 136% al 144%.

La estructura financiera de Urbis sigue siendo una de las más prudentes del Sector. La relación entre la deuda bancaria y el valor de mercado de los activos está en el entorno del 26% y prácticamente la mitad de los créditos son hipotecarios subrogables.

En relación con el endeudamiento, debe apuntarse que durante 2005 se ha firmado un préstamo sindicado por importe de 500 millones de euros y un plazo de 6 años, a un tipo de interés de EURIBOR + 0,425.

Con este crédito se cancela el anterior préstamo sindicado de 250 millones de euros y se aseguran las necesidades corrientes de financiación para los próximos años, con un coste muy competitivo.

Por otro lado, el ratio EBITDA / Gastos financieros netos da una amplia cobertura de 11,1 veces.

El ROE mejora un 23%

Poniendo en relación la cuenta de resultados con el balance, la rentabilidad sobre fondos propios (ROE) sube del 14,7% al 18,0%, lo que supone una notable mejora del 23%.

Analizando esta mejora del ROE por factores, el margen ha disminuido ligeramente, pero este hecho ha sido sobradamente compensado con el incremento de la rotación y el mayor apalancamiento financiero.

Otros comentarios sobre la evolución de los negocios: Promoción y Suelo

Las ventas comerciales de promoción crecen un 17%

Las ventas comerciales de viviendas, medidas consistentemente como la cifra de contratos más variación de reservas, han sido de 833,8 millones de euros, lo que supone un 17% más que en 2004.

Así, se ha cumplido el objetivo de venta comercial superior a 730 millones comunicado al mercado al principio del ejercicio.

Visibilidad

Por lo que respecta a la cartera de contratos y reservas pendientes de liquidación (contabilización en resultados) a 31 de diciembre, su importe asciende a 1.180 millones de euros, que aseguran, desde el punto de vista comercial, la cifra de negocio de promoción de un año y medio.

Urbis tiene unas 8.000 viviendas en producción o pendientes de entregar. Más del 60% están vendidas y el resto es stock libre en comercialización. Las viviendas no vendidas al finalizar la construcción suponen menos del 3% del total.

Buen ritmo de venta

El ritmo de venta en 2005 (periodo medio de liquidación del stock en comercialización) ha sido de 11,2 meses, cifra muy positiva que supone una mejora con respecto a 2004 y que permite un amplio margen de desaceleración.

Cabe recordar que las previsiones publicadas para el periodo 2006-2008, con crecimientos anuales superiores al 10%, se han hecho de forma conservadora considerando periodos medios de venta muy superiores a los actuales.

Todos estos datos confirman el buen comportamiento de nuestros productos de primera residencia urbana y precio medio.

El crecimiento de Urbis compatible con la desaceleración sectorial

Para el futuro, Urbis mantiene su visión y su gestión orientada a crecer en un escenario de desaceleración progresiva. La Compañía prevé aumentar el volumen de sus ventas de gestión residenciales, pasando de las casi 3.400 unidades anuales actuales a más de 5.000 en 2008.

Este mayor volumen supondrá para la Compañía un crecimiento significativo, pero todavía un porcentaje mínimo en términos de cuota total de mercado.

Por otro lado, este crecimiento se puede hacer con el banco de suelo actual y con el mismo enfoque de satisfacer el segmento de mercado más amplio y estable, con precios competitivos:

- Segmento más amplio y estable: demanda estructural de primera residencia urbana, adaptada al mercado local en más de 35 ciudades.
- Precios competitivos: la compra de suelo no-finalista con menores costes permite precios finales asequibles para las familias españolas.

Este crecimiento de la actividad de promoción residencial es compatible con ventas anuales de terrenos y solares superiores a los 100 millones de euros. De esta manera, se dinamiza la gestión de nuestro principal activo y se aumenta la rentabilidad operativa de la Compañía.

Otros comentarios sobre la evolución de los negocios: Patrimonio en renta

En la actividad de alquiler, los ingresos por rentas y gastos repercutidos han crecido un 4% hasta los 42,6 millones de euros. El 50% de los ingresos corresponden a oficinas, el 39% a centros y locales comerciales y el resto, un 11%, a otros usos varios.

El crecimiento en superficies homogéneas, like-for-like, durante el año 2005 ha sido del 5,2%. Aunque las rentas medias han aumentado un 8%, también lo ha hecho la superficie desocupada.

La desocupación se debe principalmente al efecto del edificio de oficinas de la Avenida de San Luis, de 17.200 m², que sigue comercializándose en bloque para un único inquilino. Sin considerar la situación especial de este inmueble, la ocupación sería del 97,8%.

Dos nuevas residencias de la tercera edad

Urbis ha inaugurado en diciembre las residencias de tercera edad de Murcia (Urbanización Altoreal) y Pontevedra, con un total de 10.600 metros cuadrados sobre rasante, que empezarán a generar rentas en enero de 2006. Estas residencias serán gestionadas, como el resto de las promovidas por Urbis, por el Grupo Ballesol.

En 2005, como ya se ha comentado, ha aumentado mucho la rotación de activos de renta, con ingresos que han alcanzado los 27,9 millones.

La estrategia general de la Compañía con respecto a su cartera patrimonial es la de seguir ganando masa crítica antes de proceder a una gestión activa y recurrente de rotación de edificios singulares. No obstante, no se descartan nuevas desinversiones puntuales, como la comentada del Hotel Playa Roca.

Inversiones

Inversiones selectivas y con gran recorrido de gestión

En cuanto a las inversiones, Urbis continua con su gestión ordinaria de compra de terrenos y solares. El banco de suelo actual garantiza varios años de crecimiento, por lo que las nuevas inversiones se hacen con el mismo modelo de gestión inmobiliaria de largo plazo y con criterios muy selectivos.

En 2005 se han invertido cerca de 500 millones de euros en nuevos terrenos y solares, con lo que el banco de suelo supera los cuatro millones de metros cuadrados edificables. De éstos, medio millón de metros son gestionados por la Dirección de Suelo para su venta (sin edificar) y el resto por las distintas delegaciones de promoción residencial.

Desarrollo de Patrimonio en Renta

Con respecto a las inversiones en patrimonio, Urbis quiere seguir aumentando la masa crítica de su cartera de activos en renta y hacerlo, principalmente, con el desarrollo propio de los inmuebles. De esta manera se capitalizan nuestras competencias básicas de gestión y se obtienen productos con menores costes y, por tanto, más competitivos y rentables.

Hay que recordar que Urbis tiene varios activos de renta en desarrollo que añadirán 157.000 metros cuadrados sobre rasante y 107.000 metros cuadrados bajo rasante a nuestra cartera en los próximos años. Con estas inversiones, nuestra cartera de activos alcanzará un valor de mercado superior a la cota de los 1.000 millones de euros.

Destaca por su singularidad la próxima construcción de un gran complejo de oficinas, con casi 50.000 metros cuadrados sobre rasante, situado en la Avenida de América de Madrid.

Además, las inversiones en patrimonio pueden acelerarse con la compra de nuevos activos, especialmente si se producen más desinversiones significativas.

Perspectivas 2006

Aunque siempre es complicado hacer previsiones, parece que en términos generales, el escenario inmobiliario de 2006 tendrá las siguientes características:

- Desaceleración del mercado residencial, con periodos más largos de venta y crecimientos de precios más moderados, con más incidencia en productos caros y/o de segunda residencia.
- En el mercado inmobiliario no residencial, la ocupación y las rentas deben experimentar una ligera mejoría en oficinas y mantenerse estables en comercial. Los yields se mantendrán previsiblemente en niveles mínimos.

Urbis ganará cuota de mercado

Como se detalla en otras partes de este Informe Anual, entendemos que Urbis lo hará mejor que el sector residencial en su conjunto, ganando cuota de mercado, gracias a que su banco de suelo permite incrementar la oferta de primera residencia urbana y hacerlo a precios actuales, que no expulsen la demanda potencial.

Por otro lado, los contratos y reservas de venta de pisos pendientes de liquidar, así como los contratos de ocupación del patrimonio en renta, aportan bastante visibilidad sobre los resultados de la Compañía.

Crecimientos Significativos

Así, para 2006 prevemos de nuevo un buen ejercicio, con crecimientos de dos dígitos en ingresos y beneficios.

Accionistas

Aumento de la cotización y del volumen negociado

Las acciones de Inmobiliaria Urbis cerraron 2005 con una cotización de 15,51 euros, lo que supone una revalorización anual del 45%. Durante el ejercicio se alcanzaron cotizaciones máximas históricas superiores a los 19 euros por acción, superando la barrera de los 2.400 millones de euros de capitalización bursátil.

Esta revalorización ha venido acompañada por un aumento del volumen de negociación, que se ha incrementado casi un 60% durante el año, situándose en niveles diarios medios de dos millones de euros.

Además de la mejora en la cotización bursátil, nuestros accionistas han recibido en 2005 dos pagos de dividendos, en enero y mayo, por un importe bruto total de 30 céntimos por acción.

Acciones propias

Con base a la autorización concedida por la Junta General de accionistas para adquirir hasta el 5% del capital social, Inmobiliaria Urbis, S.A. ha adquirido durante el ejercicio 2005 un total de 1.000.054 acciones por un importe total de 15.867 miles de euros, que representan un 3% del volumen de contratación, y ha vendido en el mismo período un total de 1.268.371 acciones por un importe total de 17.678 miles de euros.

En consecuencia y tal y como se detalla en la nota 16 de la memoria adjunta, al cierre del ejercicio la Sociedad tenía un total de 305.889 acciones propias, representativas de un 0,24% del capital social de la Compañía.

Aplicación de resultados

El Consejo de Administración propondrá a la Junta General de Accionistas de Inmobiliaria Urbis, S.A., la siguiente aplicación de los resultados obtenidos en el ejercicio.

- 45.931 miles de euros a dividendo repartible entre sus accionistas.
- 15.524 miles de euros a la reserva para inversiones en Canarias.
- 111.237 miles de euros a dotación de reservas voluntarias.

La parte de los resultados del ejercicio destinada al pago de dividendos se distribuirá entre todos los accionistas, a razón de 36 céntimos de euro por acción, lo que significa un incremento del 20% sobre el año anterior.

El Consejo de Administración, en su sesión de 14 de diciembre de 2005, acordó el pago de un dividendo a cuenta de 22 céntimos de euro por acción, que se realizó el 31 de enero de 2006.

Dividendo de 36
céntimos de euro por
acción

Hechos posteriores

Desde el cierre del ejercicio hasta la fecha de formulación de este Informe de Gestión no se han producido acontecimientos importantes que desglosar en este documento.

Actividades de I+D

Ni la Sociedad Matriz ni ninguna de sus Sociedades Filiales han realizado inversión alguna en materia de I+D.

Riesgos financieros

Según sus estimaciones, el Grupo instrumenta una política de estructuración y optimización de su deuda de tal forma que se mitiguen los riesgos de crédito y liquidez. Con objeto de eliminar las incertidumbres sobre el comportamiento y evolución de los tipos de interés, el Grupo tiene contratados determinados instrumentos de cobertura que al 31 de diciembre de 2005 ascienden a un nocional de 314.500 miles de euros. De dicho importe, 102.000 miles de euros corresponden a "IRS", con vencimiento en 2006, y 212.500 miles de euros corresponden a "Collar in Arrears" con vencimiento en 2007 (125.000 miles de euros) y 2008 y siguientes (87.500 miles de euros).

Información sobre medioambiente

El Grupo, en la realización de sus proyectos e inversiones, tiene en cuenta de manera prioritaria el impacto medioambiental de los mismos.

Información sobre personal

En relación con el personal, se ha continuado potenciando las medidas que favorezcan la conciliación de la vida personal y profesional de los trabajadores.



Edificio de Oficinas, "Marcelo Spínola". Madrid

CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

INMOBILIARIA URBIS, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTES (GRUPO URBIS)			
Balances de Situación Consolidados al 31 de diciembre de 2005 y 2004 (Miles de Euros)			
ACTIVO	Nota	2005	2004
ACTIVO NO CORRIENTE:			
Inmovilizado material	8	197.379	141.799
Inversiones inmobiliarias	9	463.037	483.479
Activos intangibles	10	31.227	33.224
Inversiones en empresas asociadas	11	6.601	6.802
Activos financieros no corrientes	14	8.679	7.050
Activos por impuestos diferidos	21	60.781	46.418
Otros activos no corrientes	14	4.287	4.454
Total activo no corriente		771.991	723.226
ACTIVO CORRIENTE:			
Existencias	12	2.315.018	1.947.979
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	13	50.711	55.291
Otros activos financieros corrientes	14	1.966	2.101
Administraciones Públicas deudoras	21	18.980	14.667
Otros activos corrientes		1.082	1.749
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	14	20.991	19.327
Total activo corriente		2.408.748	2.041.114
TOTAL ACTIVO		3.180.739	2.764.340

Las Notas 1 a 29 descritas en la Memoria y el Anexo I adjunto forman parte integrante del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2005.

INMOBILIARIA URBIS, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTES (GRUPO URBIS)			
Balances de Situación Consolidados al 31 de diciembre de 2005 y 2004 (Miles de Euros)			
PASIVO Y PATRIMONIO NETO	Nota	2005	2004
PATRIMONIO NETO:			
Capital social	15	151.829	151.829
Prima de emisión	15	237.169	237.169
Reservas de la Sociedad Dominante	15	368.315	292.971
Reservas en sociedades consolidadas por integración global	15	2.911	8.290
Reservas en sociedades consolidadas por el método de la participación	15	(95)	268
Diferencias de conversión	15	280	-
Menos: Acciones de la Sociedad Dominante	16	(5.014)	(4.754)
Menos: Dividendo a cuenta	3	(28.069)	(22.966)
Beneficios consolidados del ejercicio		147.967	106.676
Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante		875.293	769.483
Intereses minoritarios	17	18.152	4.308
Total patrimonio neto		893.445	773.791
PASIVO NO CORRIENTE:			
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	19	586.841	397.592
Acreedores por arrendamientos financieros a largo plazo	19	8.097	11.527
Otros pasivos no corrientes	20	4.627	4.607
Provisiones a largo plazo	18	44.036	33.938
Pasivos por impuestos diferidos	21	37.635	32.785
Total pasivo no corriente		681.236	480.449
PASIVO CORRIENTE:			
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	19	698.489	666.275
Acreedores por arrendamientos financieros a corto plazo	19	3.580	3.518
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	20	716.940	727.692
Administraciones Públicas acreedoras	21	95.211	41.999
Provisiones a corto plazo	18	57.271	43.041
Otros pasivos corrientes	20	34.567	27.575
Total pasivo corriente		1.606.058	1.510.100
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		3.180.739	2.764.340

Las Notas 1 a 29 descritas en la Memoria y el Anexo I adjunto forman parte integrante del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2005.

INMOBILIARIA URBIS, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTES (GRUPO URBIS)			
Cuentas de Pérdidas y Ganancias Consolidadas al 31 de diciembre de 2005 y 2004 (Miles de Euros)			
	Nota	2005	2004
Operaciones continuadas:			
Ingresos por ventas	23.a	853.801	613.147
Coste de las ventas	23.b	(564.714)	(402.740)
Venta de edificaciones		710.206	485.261
Coste de venta de edificaciones		(503.528)	(335.377)
Venta de suelo		106.480	91.660
Coste de venta de suelo		(48.192)	(55.804)
Ingresos por alquileres		37.115	36.226
Coste de alquileres		(12.994)	(11.559)
- Dotación a la amortización		(8.016)	(7.512)
- Resto de costes de alquileres		(4.978)	(4.047)
Gastos de comercialización	5.f	(11.093)	(7.786)
Gastos de personal	23.c	(17.231)	(15.141)
Dotación a la amortización		(1.065)	(1.008)
Servicios exteriores	23.d	(12.090)	(10.925)
Tributos		(186)	(266)
Variación de las provisiones de tráfico		(274)	(1.179)
Otros ingresos de explotación	23.e	2.706	1.169
Otros gastos de explotación	23.e	(2.774)	(2.818)
Resultado por venta de inversiones inmobiliarias	5.w	14.124	6.498
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		261.204	178.951
Ingresos financieros	23.g	730	676
Gastos financieros	23.g	(37.639)	(31.707)
Gastos financieros capitalizados	23.g	12.533	16.502
Resultado por variación del valor de los activos	23.h	(8.026)	260
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	23.f	(86)	374
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		228.716	165.056
Impuestos sobre las ganancias	21	(77.004)	(54.306)
RESULTADO DEL EJERCICIO		151.712	110.750
ATRIBUIBLE A:			
ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD DOMINANTE		147.967	106.676
INTERESES MINORITARIOS	17	3.745	4.074
Beneficio por acción:			
De operaciones continuadas			
Básico	6	1.160,69	847,88
Diluido	6	1.160,69	847,88

Las Notas 1 a 29 descritas en la Memoria y el Anexo I adjunto forman parte integrante de la cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidadas del ejercicio 2005

INMOBILIARIA URBIS, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTES (GRUPO URBIS)
Estados de Flujos de Efectivo Consolidados al 31 de diciembre de 2005 y 2004 (Miles de Euros)

	31/12/2005	31/12/2004
COBROS DE CLIENTES Y DEUDORES:	980.855	738.202
Por Venta de Terrenos y Solares	120.935	113.639
Por Venta y Entrega de Edificaciones	810.350	577.601
Por Alquiler Patrimonio en Renta	48.344	46.326
Por Cobros de Otros Deudores y Otros Ingresos Prestación Servicios	1.225	636
PAGOS A PROVEEDORES Y ACREEDORES:	(1.059.419)	(814.609)
Por Compra de Terrenos y Solares	(581.370)	(380.936)
Por Costes Industriales de Edificación	(434.486)	(394.110)
PROVEEDORES DE COSTES INDUSTRIALES	(1.015.856)	(775.046)
Otros Pagos de Explotación	(43.562)	(39.563)
A FLUJO DE CAJA NETO PROCEDENTE DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	(78.564)	(76.407)
FLUJOS PROCEDENTES DEL SERVICIO DE LA DEUDA	(37.915)	(31.801)
FLUJOS PROCEDENTES DE IMPUESTOS Y TRIBUTOS	(7.775)	(39.212)
B FLUJO DE CAJA NETO PROCEDENTE DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	(124.254)	(147.421)
FLUJOS PROCEDENTES DE OPERACIONES DE INVERSIÓN Y DESINVERSIÓN:	(62.771)	(161.013)
- Adquisiciones y enajenaciones de inmovilizado material e inmaterial	(62.305)	(151.994)
- Adquisiciones y enajenaciones en Sociedades Participadas	(466)	(9.018)
ADQUISICIÓN/ENAJENACIÓN DE ACCIONES PROPIAS	2.689	18.211
FLUJOS PROCEDENTES DE OTRAS OPERACIONES	2.159	(12.081)
C FLUJO NETO DE TESORERÍA PROCEDENTE DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN Y OTRAS ACTIVIDADES	(57.922)	(154.883)
Variación neta de endeudamiento a largo plazo	188.281	173.316
Variación neta de endeudamiento a corto plazo	32.718	165.050
FLUJOS PROCEDENTES DE OPERACIONES DE RETRIBUCIÓN AL ACCIONISTA	(37.159)	(35.061)
D FLUJO NETO DE TESORERÍA PROCEDENTE DE ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	183.840	303.305
E AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	1.663	1.001
EFECTIVO O EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERÍODO	19.327	18.326
EFECTIVO O EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERÍODO	20.991	19.327

Las Notas 1 a 29 descritas en la Memoria y el Anexo I adjunto forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado del ejercicio 2005.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO EN LOS EJERCICIOS 2004 Y 2005

(Miles de Pesos)

	Capital Social	Prima Emisión	Reservas	Ajustes por Cambios de Criterio Contable
Saldos reportados al 1 de enero de 2004	151.829	237.169	225.022	
Ajustes por cambios de criterio contable	-	-	12.573	
Saldos reexpresados al 1 de enero de 2004	151.829	237.169	237.595	
Distribución del resultado 2003	-	-	59.671	
Resultado neto negociación acciones propias	-	-	-	
Variación en acciones propias	-	-	-	
Dividendos a cuenta	-	-	-	
Resultado neto del ejercicio 2004	-	-	-	
Otros cambios	-	-	(670)	
Saldos al 31 de diciembre de 2004	151.829	237.169	296.596	
Distribución del resultado 2004	-	-	68.400	
Diferencias de conversión	-	-	-	
Dividendos a cuenta	-	-	-	
Resultado neto negociación acciones propias	-	-	-	
Variación en acciones propias	-	-	-	
Resultado neto del ejercicio 2005	-	-	-	
Variación en "Intereses minoritarios"	-	-	-	
Otros cambios	-	-	(145)	
Saldos al 31 de diciembre de 2005	151.829	237.169	364.851	

Las Notas 1 a 29 descritas en la Memoria y el Anexo I adjunto forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio.

EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2005 Y 2004

(en Euros)

Acciones propias	Diferencias conversión	Pérdidas y ganancias reconocidas en el Patrimonio	Dividendo a cuenta	Intereses Minoritarios	Resultado	Total Patrimonio
-	-	-	(19.138)	-	91.569	686.451
(15.311)	-	-	-	3.498	-	760
(15.311)	-	-	(19.138)	3.498	91.569	687.211
-	-	-	19.138	-	(91.569)	(12.760)
-	-	4.933	-	-	-	4.933
10.557	-	-	-	-	-	10.557
-	-	-	(22.966)	-	-	(22.966)
-	-	-	-	-	106.676	106.676
-	-	-	-	810	-	140
(4.754)	-	4.933	(22.966)	4.308	106.676	773.791
-	-	-	22.966	-	(106.676)	(15.310)
-	280	-	-	-	-	280
-	-	-	(28.069)	-	-	(28.069)
-	-	1.347	-	-	-	1.347
(260)	-	-	-	-	-	(260)
-	-	-	-	-	147.967	147.967
-	-	-	-	14.447	-	14.447
-	-	-	-	(603)	-	(748)
(5.014)	280	6.280	(28.069)	18.152	147.967	893.445

MEMORIA CONSOLIDADA DE INMOBILIARIA URBIS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES (GRUPO URBIS) CORRES- PONDIENTE AL EJERCICIO DE 2005

1. Actividad del Grupo Urbis

Inmobiliaria Urbis, S.A. (URBIS) se constituyó por escritura pública otorgada en Madrid el 6 de abril de 1946. Su domicilio social está situado en Madrid, calle General Pardiñas, 73.

Inmobiliaria Urbis, S.A., como Sociedad Dominante tiene el siguiente objeto social conforme al artículo 2º de los Estatutos Sociales:

“La Sociedad tendrá como objeto social la realización de negocios inmobiliarios de toda índole y, consiguientemente, la adquisición, enajenación y gravamen, por cualquier título legítimo, de bienes inmuebles, rústicos o urbanos; la construcción de los mismos, ya la realice de forma directa o indirecta; la promoción y gestión de su ordenación urbana y su desarrollo, en todas las etapas, trámites y modalidades; la explotación y administración de los referidos bienes de cualquier forma lícita, incluso mediante el desarrollo de actividades del ramo turístico y de la hostelería. La realización de todas las mencionadas actividades se podrá llevar a cabo por la Sociedad aisladamente o en agrupación, unión o colaboración con otras personas y entidades y, no sólo en forma directa, sino también indirectamente.”

2. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

a) Bases de presentación

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Inmobiliaria Urbis, S.A. del ejercicio 2005, que se han obtenido a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Dominante y por las restantes entidades integradas en el Grupo Inmobiliaria Urbis, han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante en reunión de su Consejo de Administración celebrada el día 1 de marzo de 2006.

Estas cuentas anuales consolidadas han sido formuladas por primera vez de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea, teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo Inmobiliaria Urbis al 31 de diciembre de 2005 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo que se han producido en el Grupo en el ejercicio terminado en esa fecha.

No obstante, y dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2005 pueden diferir de los utilizados por algunas de las entidades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las Normas Internacionales de Información Financiera.

Con el objeto de presentar de una forma homogénea las distintas partidas que componen las cuentas anuales consolidadas, se han aplicado a todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación los principios y normas de valoración seguidos por la Sociedad Dominante.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2004, formuladas según la normativa local, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 28 de abril de 2005. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo y las cuentas anuales de las entidades integradas en el Grupo, correspondientes al ejercicio 2005, se encuentran pendientes de aprobación por sus respectivas Juntas Generales de Accionistas. No obstante, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante entiende que dichas cuentas anuales serán aprobadas sin ninguna modificación.

b) Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Inmobiliaria Urbis correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2005 han sido las primeras elaboradas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, conforme a lo establecido en el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y en el Consejo del 19 de julio de 2002 (en virtud de los que todas las sociedades que se rijan por el Derecho de un estado miembro de la Unión Europea, y cuyos títulos valores coticen en un mercado regulado de alguno de los Estados que la conforman, deberán presentar sus cuentas consolidadas de los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2005 de acuerdo con las NIIF que hayan sido convalidadas por la Unión Europea). En España, la obligación de presentar cuentas anuales consolidadas bajo NIIF aprobadas en Europa ha sido, asimismo, regulada en la disposición final undécima de la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social.

Esta nueva normativa supone, con respecto a la que se encontraba en vigor al tiempo de formularse las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2004 (Plan General de Contabilidad, RD 1643/1990 de 20 de diciembre de 1990, y Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 28 de diciembre de 1994, por la que se aprueban las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias):

- Importantes cambios en las políticas contables, criterios de valoración y forma de presentación de los estados financieros que forman parte de las cuentas anuales.
- La incorporación a las cuentas anuales consolidadas de dos nuevos estados financieros: el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y el estado de flujos de efectivo consolidados, y
- Un incremento significativo en la información facilitada en la memoria de las cuentas anuales consolidadas.

Los desgloses exigidos por la NIIF 1 en relación con la transición desde los principios contables españoles previos a las NIIF se presentan en la Nota 4.

Las principales políticas contables y normas de valoración adoptadas se presentan en la Nota 5.

El Grupo Inmobiliaria Urbis ha tomado las siguientes opciones con respecto a la Norma de Primera Aplicación (NIIF 1):

- No se han recalculado las combinaciones de negocio con anterioridad a la fecha de transición, 1 de enero de 2004.
- En general, se ha considerado como coste de transición el coste registrado en libros bajo Plan General Contable (coste neto revalorizado por revalorizaciones legales). No obstante, según la alternativa prevista en la NIIF 1, se ha revalorizado en la fecha de transición el coste en libros de determinados inmuebles destinados a la actividad de Patrimonio en renta por un importe de 71,9 millones de euros, antes de impuestos.
- No ha sido necesario registrar pérdidas actuariales correspondientes a planes de beneficios a empleados.
- Se ha optado por realizar la primera aplicación de la NIC 32 y de la NIC 39 el 1 de enero de 2004.

Con respecto al resto de las NIIF, las principales opciones que ha tomado Grupo Inmobiliaria Urbis son las siguientes:

- Presentará el balance de situación clasificando sus elementos como corrientes y no corrientes.
- Presentará la cuenta de resultados analítica.
- Presentará el estado de cambios en el patrimonio reflejando las variaciones producidas en todos los epígrafes.
- Presentará el estado de flujos de efectivo por el método directo.
- Los segmentos primarios serán por línea de negocios (actividad promotora y actividad patrimonial). Los secundarios serán por zona geográfica.
- Valorará los elementos de Propiedad, planta y equipos, Propiedades de inversión y los Activos intangibles utilizando el método de coste.
- Mantendrá el mismo criterio de no capitalización de intereses en sus activos no corrientes.
- Integrará las participaciones en negocios conjuntos (Urbiespar, S.L., Masías de Bétera, S.L., Retiro Inmuebles, S.L., y Europea de Desarrollos Urbanos, S.A.) utilizando el método proporcional.

c) Moneda funcional

Las presentes cuentas anuales se presentan en euros por ser ésta la moneda del entorno económico principal en el que opera el Grupo. Las operaciones en el extranjero se registran de conformidad con las políticas descritas en la Nota 5.s.

d) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La información contenida en estas cuentas anuales es responsabilidad de los Administradores del Grupo.

En las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2005 se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Alta Dirección del Grupo y de las entidades consolidadas - ratificadas posteriormente por su Administradores para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

- La vida útil de los activos materiales e intangibles (Notas 8, 9 y 10).
- El valor razonable de determinados activos no cotizados (Notas 9 y 14).
- El importe de determinadas provisiones (Nota 18).

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2005 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios; lo que se haría, conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

e) Información referida al ejercicio 2004

Conforme a lo exigido por la NIC 1, la información contenida en esta Memoria referida al ejercicio 2004 se presenta a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio 2005 y, por consiguiente, no constituye las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2004.

f) Principios de consolidación

La consolidación se ha realizado por el método de integración global para aquellas sociedades sobre las que se tiene un dominio efectivo por tener mayoría de votos en sus órganos de representación y decisión; por el método proporcional se han consolidado aquellas sociedades gestionadas conjuntamente con terceros; en los casos que procede cuando se posee una influencia significativa pero no se tiene la mayoría de votos ni se gestiona conjuntamente con terceros, siendo la participación superior al 20%, mediante la aplicación del “método de la participación” (véase Nota 11).

La participación de los accionistas minoritarios se establece en la proporción de los valores razonables de los activos y pasivos identificables reconocidos. Por consiguiente, cualquier pérdida aplicable a los intereses minoritarios que supere el valor en libros de dichos intereses minoritarios se reconoce con cargo a las participaciones de la sociedad dominante. La participación de los minoritarios en:

- El patrimonio de sus participadas: se presenta en el capítulo “Intereses Minoritarios” del balance de situación consolidado, dentro del capítulo de Patrimonio Neto del Grupo.
- Los resultados del ejercicio: se presentan en el capítulo “Resultado Atribuido a intereses minoritarios” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Los resultados de las sociedades dependientes adquiridas o enajenadas durante el ejercicio se incluyen en las cuentas de resultados consolidadas desde la fecha efectiva de adquisición o hasta la fecha efectiva de enajenación, según corresponda.

Los saldos y transacciones significativas efectuadas entre sociedades consolidadas por integración global y proporcional, así como los resultados incluidos en las existencias procedentes de compras a otras sociedades del Grupo, han sido eliminados en el proceso de consolidación.

g) Diferencias de primera consolidación

Desde el 1 de enero de 2004, fecha de transición del Grupo a las NIIF, en la fecha de una adquisición, los activos y pasivos y los pasivos contingentes de una sociedad dependiente se calculan a sus valores razonables en la fecha de adquisición. Cualquier exceso del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Cualquier defecto del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos (es decir, descuento en la adquisición) se imputa a resultados en el período de adquisición.

El balance de situación consolidado adjunto incluye dos diferencias positivas de primera consolidación por importes de 5.037 (véase Nota 2.h) y de 836 miles de euros, originadas por la diferencia positiva surgida entre los importes hechos efectivos por las adquisiciones de acciones de sociedades dependientes consolidadas y el valor teórico-contable de las mismas en la fecha de primera consolidación.

Las diferencias de primera consolidación han sido asignadas íntegramente como mayor valor de construcciones en curso y mayor valor de existencias, respectivamente. El valor de mercado (determinado mediante peritación efectuada por tasadores independientes) es superior en ambos casos al valor neto contable en el balance de situación en la fecha de primera consolidación. Dicha diferencia de primera consolidación se imputará a resultados, en el primer caso, a medida que se amortice el inmueble al que se ha asignado dicha plusvalía, y en el segundo caso, a medida que se liquiden las ventas de la promoción.

h) Variaciones en el perímetro de consolidación

Las variaciones habidas en el perímetro de consolidación del Grupo Urbis (formado por Inmobiliaria Urbis, S.A. y sus sociedades dependientes) durante los ejercicios 2005 y 2004 han sido las siguientes:

Entradas al perímetro de consolidación

En el ejercicio 2004 adquirió la sociedad Cota de las Estrellas, S.A. por importe de 5.930 miles de euros. Esta sociedad es adjudicataria del derecho de superficie para la construcción y explotación de una zona destinada a uso recreativo, de ocio y terciario, del área del parque temático de Benidorm-Finestrat. La compra generó un fondo de comercio de consolidación por importe de 5.037 miles de euros, que fue asignado como mayor valor de inmovilizado material en curso (véase Nota 2-g). La participación de la sociedad dominante en esta sociedad es del 100% y se consolida por integración global.

En el ejercicio 2005 se ha incorporado al perímetro de consolidación un grupo de sociedades constituido por Inmobiliaria Urbis S.A. en Estados Unidos, cuya cabecera es Urbis USA, INC. Este grupo tiene como actividad la realización de actividades de promoción y de otros negocios inmobiliarios en Miami (Estado de Florida). Asimismo, se ha incorporado al perímetro de consolidación la sociedad Iberprosa, filial al 50% de Euro-Immobiliaria, S.A., con domicilio social en Portugal, constituida en julio de este mismo año. Esta sociedad tiene como actividad la realización de actividades de promoción y otros negocios inmobiliarios.

Salidas del perímetro de consolidación

En el ejercicio 2004 se produjo la salida del perímetro de consolidación de Imopragal, S.A. debido a que la Sociedad dominante ha dejado de ejercer influencia significativa en la gestión de dicha sociedad. En el ejercicio 2005 no se han producido salidas del perímetro.

En el Anexo I de esta Memoria se detallan estas sociedades incluidas en la consolidación así como la información relevante relacionada con las mismas.

El ejercicio social de todas las sociedades que forman el perímetro de consolidación, tanto dependientes como asociadas, finaliza el 31 de diciembre de cada año.

3. Distribución del resultado de la Sociedad Dominante

La propuesta de distribución de beneficios formulada por los Administradores de la Sociedad Dominante y pendiente de aprobación por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

Distribución de Beneficios	Miles de euros
Bases de reparto:	
Resultado del ejercicio según PGC (Beneficio)	172.692
Aplicación:	
A Reserva para Inversiones en Canarias	15.524
A Reservas voluntarias	111.237
A Dividendos:	
Dividendo a cuenta	28.069
Dividendo complementario	17.862
TOTAL	172.692

A cuenta de la citada propuesta de distribución del resultado, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante en su sesión de 14 de diciembre de 2005, aprobó la distribución de un dividendo a cuenta de 0,22 euros por acción, que al 31 de diciembre de 2005 figuraba registrado en el epígrafe "Otros pasivos corrientes" del pasivo del balance de situación consolidado adjunto, habiendo sido pagado con fecha 31 de enero de 2006. El estado contable a dicha fecha preparado por los Administradores de acuerdo con los requisitos legales (artículo 216 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas), ponía de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución de los dividendos, de acuerdo con el siguiente detalle:

Distribución de Dividendos	Miles de euros
Activo y pasivo circulantes:	
Activo a corto plazo	2.277.447
Pasivo a corto plazo	765.777
TOTAL	1.511.670

Adicionalmente se propone a la Junta General de Accionistas la aprobación del pago de un dividendo complementario de 0,14 euros por acción (17.862 miles de euros).

4. Conciliación de los saldos de inicio y cierre del ejercicio 2004 (Transición a las NIIF)

La Norma Internacional de Información Financiera N° 1 (NIIF 1) exige que las primeras cuentas anuales consolidadas elaboradas por aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera incluyan una conciliación de los saldos de inicio y cierre del ejercicio inmediatamente anterior con los saldos de cierre del ejercicio precedente y de apertura de los ejercicios al que estas cuentas anuales se refieren.

El ejercicio 2005 es el primer ejercicio en el que el Grupo Inmobiliaria Urbis ha presentado sus cuentas anuales conforme a NIIF. Las últimas cuentas anuales presentadas de acuerdo a principios españoles fueron las correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2004, por lo que la fecha de transición a las NIIF es el 1 de enero de 2004.

A continuación se presenta la conciliación de los saldos del balance de situación y de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidados al 1 de enero de 2004, fecha de la transición a las NIIF, y al 31 de diciembre de 2004, considerándose como ajustes los cambios con origen en los criterios de valoración y políticas contables modificados por la nueva

normativa y como reclasificaciones los cambios con origen en la nueva forma de presentación de los estados financieros:

a) Conciliación del balance de situación al 1 de enero de 2004

ACTIVO	1 de enero de 2004 Miles de Euros			Ref.
	Principios Españoles	Efecto de la conversión	NIIF	
Inmovilizado material	520.943	101.285	622.228	(a) (j)
Otros Activos intangibles	60.604	(32.357)	28.247	(b) (j)
Activos financieros	3.052	-	3.052	-
Inversiones por método de la participación	12.614	(6.100)	6.514	(c)
Activos por impuestos diferidos	-	37.297	37.297	(d) (g)
Otros activos no corrientes	25.692	(22.623)	3.069	(e) (k)
Total Activos no corrientes	622.905	77.502	700.407	
Existencias	1.401.514	136.916	1.538.430	(c) (f) (g)
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	282.390	(187.147)	95.243	(d) (g) (k)
Otros activos financieros corrientes	16.129	(12.796)	3.333	(l)
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	5.719	12.607	18.326	(c) (l)
Otros activos corrientes	1.099	-	1.099	-
Total Activos corrientes	1.706.851	(50.420)	1.656.431	
TOTAL ACTIVO	2.329.756	27.082	2.356.838	

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	1 de enero de 2004 Miles de Euros			Ref.
	Principios Españoles	Efecto de la conversión	NIIF	
Capital suscrito	151.829	-	151.829	-
Prima de emisión	237.169	-	237.169	-
Reservas	223.758	(3.470)	220.288	(a)(b)(e)(g)(h)
Reservas en sociedades consolidadas	1.264	-	1.264	-
Intereses minoritarios	7.092	(3.594)	3.498	(g)
Dividendo a cuenta	(19.138)	-	(19.138)	-
Beneficios consolidados del ejercicio	91.569	-	91.569	-
TOTAL PATRIMONIO NETO	693.543	(7.064)	686.479	
Deudas con entidades de crédito	407.384	(227.922)	179.462	(b) (c) (k)
Otros pasivos no corrientes	194.184	(188.691)	5.493	(c) (k)
Pasivos por impuestos diferidos	-	33.180	33.180	(a) (i)
Otras provisiones	61.483	-	61.483	-
Total Pasivos no corrientes	663.051	(383.433)	279.618	
Deudas con entidades de crédito	333.545	237.040	570.585	(c) (h) (k)
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	495.450	237.669	733.119	(c) (g) (k)
Provisiones a corto plazo	91.331	(62.514)	28.817	(f) (g)
Pasivos por impuestos corrientes	28.115	5.384	33.499	(c) (i) (g)
Otros pasivos corrientes	24.721	-	24.721	-
Total Pasivos corrientes	973.162	417.579	1.390.741	
TOTAL PASIVO	1.636.213	34.146	1.670.359	
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	2.329.756	27.082	2.356.838	

Los principales ajustes y reclasificaciones al balance de situación al 1 de enero de 2004 son los siguientes:

- a) Revalorización selectiva de algunos inmuebles de la Sociedad Dominante permitida por la norma de primera aplicación (NIIF 1).
- b) Eliminación de gastos de establecimiento por no ser un concepto capitalizable en normativa internacional y compensación de gastos por intereses pendientes de devengo derivada de los contratos de arrendamiento financiero y de los gastos de formalización de deudas con la deuda por acreedores por arrendamiento financiero y deudas con entidades de crédito, respectivamente.
- c) Consolidación de la participación del 20% en la filial Europea de Desarrollos Urbanos, S.A. (Edusa) por el método de integración proporcional al existir control conjunto.
- d) Reclasificación de los impuestos anticipados a largo plazo e impuestos anticipados derivados de otros ajustes para la conversión a normativa internacional.
- e) Reclasificación de las acciones propias a fondos propios y eliminación de la provisión asignada a la autocartera.
- f) Reclasificación de la provisión a corto plazo de pasivo a provisión de existencias.
- g) Ajuste derivado de la reversión de la venta de promociones al 80% de grado de avance (y no entregadas en el ejercicio) por cambio de criterio en el reconocimiento de ingresos bajo normativa internacional, que pasa a ser en el momento de entrega de las promociones.
- h) Valoración a mercado de los derivados, no considerados de cobertura.
- i) Reclasificación corriente – no corriente de los impuestos diferidos e impuestos diferidos derivados de otros ajustes para la conversión a normativa internacional.
- j) Reclasificación de los bienes en régimen de arrendamiento financiero a Propiedades de inversión (Inmovilizado material).
- k) Reclasificación corriente – no corriente de efectos a cobrar a largo plazo asociados a la venta de promociones y de los préstamos y créditos hipotecarios.
- l) Reclasificación de equivalentes de efectivo.

b) Conciliación del balance de situación al 31 de diciembre de 2004

ACTIVO	31 de diciembre de 2004 Miles de Euros			Ref.
	Principios Españoles	Efecto de la conversión	NIIF	
Inmovilizado material	524.271	101.007	625.278	(a) (l)
Otros Activos intangibles	65.911	(32.687)	33.224	(b) (l)
Activos financieros no corrientes	7.050	-	7.050	-
Inversiones por método de la participación	6.926	(124)	6.802	-
Activos por impuestos diferidos	-	46.418	46.418	(d) (a) (g)
Otros activos no corrientes	14.318	(9.864)	4.454	(e) (c)
Total Activos no corrientes	618.476	104.750	723.226	
Existencias	1.751.464	196.515	1.947.979	(f) (g)
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	353.486	(283.528)	69.958	(d) (c) (g)
Otros activos financieros corrientes	4.971	(2.870)	2.101	(m)
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	16.457	2.870	19.327	(m)
Otros activos corrientes	1.749	-	1.749	-
Total Activos corrientes	2.128.127	(87.013)	2.041.114	
TOTAL ACTIVO	2.746.603	17.737	2.764.340	

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	31 de diciembre de 2004 Miles de Euros			Ref.
	Principios Españoles	Efecto de la conversión	NIIF	
Capital suscrito	151.829	-	151.829	-
Prima de emisión	237.169	-	237.169	-
Reservas	276.366	11.851	288.217	(a) (g) (h) (e) (j)
Reservas en sociedades consolidadas	8.558	-	8.558	-
Intereses minoritarios	4.726	(418)	4.308	(g)
Dividendo a cuenta	(22.966)	-	(22.966)	-
Beneficios consolidados del ejercicio	123.395	(16.719)	106.676	(k)
TOTAL PATRIMONIO NETO	779.077	(5.286)	773.791	
Deudas con entidades de crédito	579.282	(170.163)	409.119	(b) (c)
Otros pasivos no corrientes	138.915	(134.308)	4.607	(c)
Pasivos por impuestos diferidos	-	32.785	32.785	(i)
Otras provisiones	66.641	(32.703)	33.938	(f)
Total Pasivos no corrientes	784.838	(304.389)	480.449	
Deudas con entidades de crédito	500.190	169.603	669.793	(c) (h)
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	529.873	197.819	727.692	(c) (f) (g)
Provisiones a corto plazo	95.279	(52.238)	43.041	(f) (g) (l)
Pasivos por impuestos corrientes	29.771	12.228	41.999	(i) (g)
Otros pasivos corrientes	27.575	-	27.575	-
Total Pasivos corrientes	1.182.688	327.412	1.510.100	
TOTAL PASIVO	1.967.526	23.023	1.990.549	
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	2.746.603	17.737	2.764.340	

Los principales ajustes y reclasificaciones al balance de situación al 31 de diciembre de 2004 son los siguientes:

- a) Revalorización selectiva de algunos inmuebles de la Sociedad Dominante permitida por la norma de primera aplicación (NIIF 1).
- b) Eliminación de gastos de establecimiento por no ser un concepto capitalizable en normativa internacional y compensación de gastos por intereses pendientes de devengo derivada de los contratos de arrendamiento financiero y de los gastos de formalización de deudas con la deuda por acreedores por arrendamiento financiero y deudas con entidades de crédito, respectivamente.
- c) Reclasificación corriente – no corriente de efectos a cobrar a largo plazo asociados a la venta de promociones y de los préstamos y créditos hipotecarios.
- d) Reclasificación de los impuestos anticipados a largo plazo e impuestos anticipados derivados de otros ajustes para la conversión a normativa internacional.
- e) Reclasificación de las acciones propias a fondos propios y eliminación de la provisión asignada a la autocartera.
- f) Reclasificación de la provisión a largo plazo de pasivo a provisión de existencias y a provisiones a corto plazo por facturas pendientes de recibir de contratistas.
- g) Ajuste derivado de la reversión de la venta de promociones al 80% de grado de avance (y no entregadas en el ejercicio) por cambio de criterio en el reconocimiento de ingresos bajo normativa internacional, que pasa a ser en el momento de entrega de las promociones.
- h) Valoración a mercado de los derivados, no considerados de cobertura.
- i) Reclasificación a largo plazo de los impuestos diferidos e impuestos diferidos derivados de otros ajustes para la conversión a normativa internacional.
- j) Eliminación del resultado de la venta de autocartera contra reservas.
- k) Véase conciliación de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2004 a continuación.
- l) Reclasificación de los bienes en régimen de arrendamiento financiero a Propiedades de inversión (Inmovilizado material).
- m) Reclasificación de equivalentes de efectivo.

c) Conciliación de la cuenta de pérdida y ganancias consolidada del ejercicio 2004

	Ejercicio 2004 Miles de Euros			Ref.
	Principios Españoles	Efecto de la conversión	NIIF	
Ingresos por ventas	735.658	(122.511)	613.147	(b)
Coste de ventas	(501.498)	94.013	(407.485)	(b) (d)
Gastos de personal	(14.109)	(1.032)	(15.141)	(d)
Servicios exteriores y tributos	(8.912)	(10.065)	(18.977)	(d) (f)
Otros gastos de gestión corriente	(2.732)	(86)	(2.818)	-
Dotación a la amortización	(1.764)	756	(1.008)	-
Variación provisión de tráfico	(1.478)	299	(1.179)	-
Otros ingresos	548	11.864	12.412	(a)
Resultado de explotación	205.713	(26.762)	178.951	
Resultado variación valor de los activos	-	260	260	(d)
Ingresos financieros	676	-	676	-
Gastos financieros	(16.114)	909	(15.205)	(c)
Participación en resultados sociedades asociadas	398	(24)	374	-
Resultado ordinario	190.673	(25.617)	165.056	
Resultados extraordinarios	(4.066)	4.066	-	(d)
Resultado antes de impuestos	186.607	(21.551)	165.056	
Impuesto sobre beneficios	(62.313)	8.007	(54.306)	(e)
Resultado del ejercicio	124.294	(13.544)	110.750	
Resultado atribuido a minoritarios	(899)	(3.175)	(4.074)	(b)
Resultado atribuible al Grupo	123.395	(16.719)	106.676	

Los principales ajustes y reclasificaciones a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2004 son los siguientes:

- Reconocimiento de las ventas de patrimonio en el resultado ordinario y no en el extraordinario.
- Reconocimiento de las ventas revertidas en el ejercicio anterior (por cambio de criterio de reconocimiento de ingresos bajo normativa internacional) por encontrarse al 80% de grado de avance y no haberse entregado el ejercicio anterior y sí en éste, y reversión de las ventas de promociones registradas en el ejercicio 2004 al 80% de grado de avance y no haber sido entregadas.
- Reconocimiento en la cuenta de resultados de la variación en el valor de mercado de los derivados por considerarse especulativos.
- Reclasificación de los resultados extraordinarios a diferentes partidas del resultado ordinario.

- e) Impacto en el gasto por impuesto sobre sociedades de los ajustes anteriores en la cuenta de resultados.
- f) Eliminación de los costes de comercialización activados en “Existencias” (véase Nota 5.f).

5. Normas de valoración

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas del Grupo Inmobiliaria Urbis correspondientes al ejercicio 2005 se han aplicado los siguientes principios y políticas contables y criterios de valoración:

a) *Activos intangibles*

Los activos intangibles se reconocen inicialmente por su coste de adquisición o producción y, posteriormente, se valoran a su coste menos, según proceda, su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

El epígrafe de “Concesiones” incluye, por el valor de la inversión efectuada, la concesión para la explotación de un centro comercial en Madrid hasta el año 2012, la concesión administrativa de un centro comercial en Tenerife hasta el año 2039, así como determinados derechos de superficie sobre los cuales se han construido 120 viviendas de protección pública en Tres Cantos (Madrid), finalizando esta concesión en el año 2021.

La amortización de la concesión para la explotación del centro comercial en Madrid se realiza de forma progresiva en función del periodo de vigencia de la misma y la evolución prevista de sus ingresos, y el resto de las concesiones linealmente en función de los años de duración de la concesión.

b) *Inmovilizado material*

Algunos de los bienes del inmovilizado material adquiridos con anterioridad a 1983 se hallan valorados a precio de coste actualizado de acuerdo con las disposiciones de la Ley 9/1983, de 13 de julio. Las adquisiciones posteriores se han valorado a precio de adquisición o coste de producción.

Los costes de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes.

Los gastos de reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los gastos de mantenimiento se cargan a la cuenta de resultados del ejercicio en que se incurren.

Las sociedades del Grupo no han incorporado gastos financieros como mayor valor del inmovilizado en curso en el ejercicio actual ni en ejercicios anteriores.

La amortización se calcula, aplicando el método lineal, sobre el coste de adquisición de los activos menos su valor residual; entendiéndose que los terrenos sobre los que se asientan los edificios y otras construcciones tienen una vida indefinida y que, por tanto, no son objeto de amortización.

Las dotaciones anuales en concepto de amortización de los activos materiales se realizan con contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en función de los años de la vida útil estimada, como promedio, de los diferentes elementos que lo integran, tal y como se indica a continuación:

Inmovilizado Material	Años de Vida Útil
Edificios (uso propio)	75
Instalaciones	10-20
Mobiliario y enseres	5-10
Equipo para proceso de datos	5
Elementos de transporte	3-5

Los activos en construcción destinados a la producción, a fines administrativos, o a otros fines aún por determinar, se registran a su precio de coste, deduciendo las pérdidas por deterioro de valor reconocidas. El coste incluye, entre otros, los honorarios profesionales. La amortización de estos activos, al igual que la de otros activos inmobiliarios, comienza cuando los activos están listos para el uso para el que fueron concebidos.

Los activos mantenidos en virtud de arrendamientos financieros se amortizan durante sus vidas útiles previstas siguiendo el mismo método que para los activos en propiedad o, cuando éstas son más cortas, durante el plazo del arrendamiento pertinente.

c) *Inversiones inmobiliarias*

El epígrafe “Inversiones inmobiliarias” del balance de situación consolidado adjunto recoge los valores netos de los terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien para explotarlos en régimen de alquiler, o bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Los bienes de propiedades de inversión se presentan valorados a su coste de adquisición, actualizado en algunos casos, de acuerdo con la legislación aplicable, siguiendo a todos los efectos los mismos criterios de capitalización y amortización que elementos de la misma clase del inmovilizado material, tal y como se indica en la Nota anterior. Asimismo, con motivo de la transición a las NIIF, la Sociedad Dominante ha revalorizado determinados terrenos y construcciones por un importe de 71.923 miles de euros. El coste revalorizado de estos inmuebles ha sido considerado como

coste de referencia en la transición a las NIIF, siguiendo el Grupo el criterio de no revalorizar posteriormente ninguno de sus bienes en los posteriores cierres contables. El incremento en el importe de las amortizaciones practicadas en los ejercicios 2004 y 2005 debido al efecto de dichas actualizaciones no ha sido significativo.

De acuerdo con la NIC 40, la Sociedad determina periódicamente el valor razonable de los elementos de inversiones inmobiliarias entendiendo como tal el precio al cual estarían dispuestas dos partes bien informadas a realizar una transacción. Dicho valor razonable se determina tomando como valores de referencia las tasaciones realizadas por externos independientes anualmente, de forma que al cierre del ejercicio el valor razonable indicado en la Nota 9 refleja las condiciones de mercado de los elementos de propiedades de inversión a dicha fecha.

d) Deterioro de valor de activos materiales, inversiones inmobiliarias y activos intangibles

En la fecha de cada cierre de ejercicio, Grupo Inmobiliaria Urbis revisa los importes en libros de sus activos materiales, inmateriales y de sus inversiones inmobiliarias para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor (si la hubiera). En caso de que el activo no genere flujos de efectivo que sean independientes de otros activos, el Grupo calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) se incrementa a la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor para el activo (unidad generadora de efectivo) en ejercicios anteriores.

e) Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que las condiciones de los mismos transfieran sustancialmente los riesgos y ventajas derivados de la propiedad al arrendatario. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

Arrendamientos financieros

Cuando las entidades consolidadas actúan como arrendadoras de un bien en régimen de arrendamiento financiero, la suma de los valores actuales de los importes que recibirán del arrendatario más el precio de ejercicio de la opción de compra se registra como una financiación prestada a terceros por el importe de la inversión neta del Grupo en los arrendamientos.

Cuando las entidades consolidadas actúan como arrendatarias, presentan el coste de los activos que están adquiriendo en el balance de situación consolidado, según la

naturaleza del bien objeto del contrato, y, simultáneamente, un pasivo por el mismo importe (que será el menor del valor razonable del bien arrendado o de la suma de los valores actuales de las cantidades a pagar al arrendador más, en su caso, el precio de ejercicio de la opción de compra). Estos activos se amortizan con criterios similares a los aplicados al conjunto de los activos materiales de uso propio.

En ambos casos, los ingresos y gastos financieros con origen en estos contratos se abonan y cargan, respectivamente, a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de forma que el rendimiento se mantenga constante a lo largo de la vida de los contratos.

Arrendamientos operativos

Cuando las entidades consolidadas actúan como arrendadoras en régimen de arrendamiento operativo, presentan el coste de adquisición de los bienes arrendados en el epígrafe “Inversiones inmobiliarias”. Estos activos se amortizan de acuerdo con las políticas adoptadas para los activos materiales similares de uso propio y los ingresos procedentes de los contratos de arrendamiento se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias de forma lineal.

Cuando las entidades consolidadas actúan como arrendatarias, los gastos del arrendamiento incluyendo incentivos concedidos, en su caso, por el arrendador, se cargan linealmente a sus cuentas de pérdidas y ganancias.

Los beneficios cobrados y a cobrar en concepto de incentivo para formalizar un arrendamiento operativo también se distribuyen linealmente a lo largo de la duración del arrendamiento.

f) Existencias

Este epígrafe del balance de situación consolidado recoge los activos que las entidades consolidadas:

- Mantienen para su venta en el curso ordinario de su negocio,
- Tienen en proceso de producción, construcción o desarrollo con dicha finalidad,
o
- Prevén consumirlos en el proceso de producción o en la prestación de servicios.

Consecuentemente, se consideran existencias los terrenos y demás propiedades que se mantienen para su venta o para su integración en una promoción inmobiliaria.

Los terrenos y solares se valoran a su precio de adquisición, incrementado por los costes de las obras de urbanización, si los hubiere, los gastos relacionados con la compra (Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, gastos de Registro, etc.) y los gastos financieros incurridos en el período de ejecución de las obras de urbanización, o a su valor estimado de mercado, el menor (véase Nota 5-o).

Se consideran como obras en curso los costes incurridos en las promociones inmo-

biliarias, o parte de las mismas, cuya construcción no se ha finalizado a la fecha de cierre del ejercicio. En estos costes se incluyen los correspondientes al solar, urbanización y construcción, la activación de los gastos financieros incurridos durante el período de construcción, así como otros costes directos e indirectos imputables a los mismos. Los gastos comerciales se cargan a la cuenta de resultados del ejercicio en que se incurren.

Las sociedades del Grupo siguen el criterio de transferir de “Promociones en curso” a “Inmuebles terminados” los costes acumulados correspondientes a aquellas promociones, o parte de las mismas, para las que la construcción esté terminada.

El coste de las obras en curso y terminadas se reduce a su valor neto de realización dotando, en su caso, la provisión por depreciación correspondiente.

g) Deudores comerciales

Las cuentas de deudores comerciales no devengan intereses y se registran a su valor nominal reducido, en su caso, por las provisiones correspondientes para los importes irrecuperables estimados.

h) Anticipos de clientes

El importe de las entregas a cuenta de clientes, recibido antes del reconocimiento de la venta de los inmuebles, se registra en la cuenta “Anticipos de clientes” dentro del epígrafe de “Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar” del pasivo del balance de situación al cierre del ejercicio.

i) Activos y pasivos financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen en el balance de situación del Grupo cuando el Grupo se convierte en una de las partes de las disposiciones contractuales del instrumento.

Activos financieros

Los activos financieros se registran inicialmente a su coste de adquisición, incluyendo los costes de la operación.

Los activos financieros mantenidos por las sociedades del grupo se clasifican como:

- **Activos financieros negociables:** son aquellos adquiridos por las sociedades con el objetivo de beneficiarse a corto plazo de las variaciones que experimenten en sus precios o con las diferencias existentes entre sus precios de compra y venta. Este epígrafe incluye también los derivados financieros que no se consideren de cobertura contable.
- **Activos financieros a vencimiento:** activos cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y cuyo vencimiento está fijado en el tiempo. Con respecto a ellos,

el Grupo manifiesta su intención y su capacidad para conservarlos en su poder desde la fecha de su compra hasta la de su vencimiento. No incluye préstamos y cuentas por cobrar originados por la propia sociedad.

- Préstamos y cuentas por cobrar generados por la propia empresa: activos financieros originados por las sociedades a cambio de suministrar efectivo, bienes o servicios directamente a un deudor.
- Activos financieros disponibles para la venta: incluyen los valores adquiridos que no se mantienen con propósito de negociación, no calificados como inversión a vencimiento o a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias y los instrumentos de capital emitidos por entidades distintas de las dependientes, asociadas y multigrupo, siempre que tales instrumentos no se hayan considerado como “a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias”.

Las inversiones financieras negociables y disponibles para la venta se valoran a su “valor razonable” en las fechas de valoración posterior. En el caso de los valores negociables, los beneficios y las pérdidas procedentes de las variaciones en el valor razonable se incluyen en los resultados netos del ejercicio. En cuanto a las inversiones disponibles para la venta, los beneficios y las pérdidas procedentes de las variaciones en el valor razonable se reconocen directamente en el patrimonio neto hasta que el activo se enajena o se determine que ha sufrido un deterioro de valor, momento en el cual los beneficios o las pérdidas acumuladas reconocidos previamente en el patrimonio neto se incluyen en los resultados netos del periodo.

Las inversiones a vencimiento y los préstamos y cuentas por cobrar originados por la Sociedad se valoran a su “coste amortizado”.

Pasivo financiero y patrimonio neto

Los pasivos financieros y los instrumentos de capital se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados. Un instrumento de capital es un contrato que representa una participación residual en el patrimonio del grupo una vez deducidos todos sus pasivos.

Los principales pasivos financieros mantenidos por las sociedades del grupo son pasivos financieros a vencimiento que se valoran a su coste amortizado.

Instrumentos de capital

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad se registran por el importe recibido en el patrimonio neto libre de costes directos de emisión.

Préstamos bancarios

Los préstamos y descubiertos bancarios que devengan intereses se registran por el importe recibido, neto de costes directos de emisión. Los gastos financieros, incluidas las primas pagaderas en la liquidación o el reembolso y los costes directos de

emisión, se contabilizan según el criterio del devengo en la cuenta de resultados utilizando el método del interés efectivo y se añaden al importe en libros del instrumento en la medida en que no se liquidan en el período en que se producen.

Acreeedores comerciales

Los acreedores comerciales no devengan intereses y se registran a su valor nominal.

j) Instrumentos financieros derivados y contabilización de coberturas

Las actividades del Grupo lo exponen fundamentalmente a riesgos de tipo de interés. Para cubrir estas exposiciones, el Grupo utiliza contratos de cobertura de tipo de interés, fundamentalmente IRS (Interest Rate Swap) y "Collar in Arrears". No se utilizan instrumentos financieros derivados con fines especulativos.

El Grupo Inmobiliaria Urbis únicamente ha mantenido en los ejercicios 2004 y 2005 derivados de cobertura de flujos de efectivo.

Los derivados contratados por Grupo Inmobiliaria Urbis al 31 de diciembre de 2004 y 2005 no cumplían plenamente todos los requisitos indicados por las NIIF para poder ser calificados contablemente como de cobertura y por ello, las variaciones del valor razonable de estos instrumentos financieros derivados en los ejercicios 2004 y 2005 se han reconocido en la cuenta de resultados, en el epígrafe de "Gastos financieros" (véase Nota 23.g).

k) Acciones de la Sociedad Dominante

La totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante propiedad de entidades consolidadas al 31 de diciembre de 2005 representaba el 0,24% del total de acciones de Inmobiliaria Urbis S.A. a esa fecha (véase Nota 16). Se presentan minorando el patrimonio neto a su coste de adquisición.

l) Provisiones

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo recogen todas las provisiones significativas con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales consolidadas, sino que se informa sobre los mismos, conforme a los requerimientos de la NIC 37.

Las provisiones - que se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible sobre las consecuencias del suceso en el que traen su causa y son re-estimadas con ocasión de cada cierre contable - se utilizan para afrontar las obligaciones específicas para los cuales fueron originalmente reconocidas; procediéndose a su reversión, total o parcial, cuando dichas obligaciones dejan de existir o disminuyen.

Procedimientos judiciales y/ o reclamaciones en curso

Al cierre del ejercicio 2005 se encontraban en curso distintos procedimientos judiciales y reclamaciones entablados contra las entidades consolidadas con origen en el desarrollo habitual de sus actividades. Tanto los asesores legales del Grupo como sus Administradores entienden que la conclusión de estos procedimientos y reclamaciones no producirá un efecto significativo en las cuentas anuales del Grupo (véase Nota 22).

Provisiones por garantía

Las provisiones para costes de garantías, especialmente los gastos de postventa, y otros costes derivados de la actividad, se reconocen en la fecha de la venta de los productos pertinentes, según la mejor estimación del gasto realizada por los administradores y necesaria para liquidar el pasivo del Grupo.

m) Impuesto sobre las ganancias

El gasto por el Impuesto sobre las ganancias se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, excepto cuando sea consecuencia de una transacción cuyos resultados se registran directamente en el patrimonio neto, en cuyo supuesto, el impuesto sobre beneficios también se registra en el patrimonio neto.

El gasto por impuestos representa la suma del gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio y los activos y pasivos por impuestos diferidos (véase Nota 21).

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula a partir de la base imponible del ejercicio. La base imponible difiere del resultado neto presentado en la cuenta de resultados porque excluye partidas de ingresos o gastos que son gravables o deducibles en otros ejercicios y excluye además partidas que nunca lo son. El pasivo del Grupo en concepto de impuestos corrientes se calcula utilizando tipos fiscales que han sido aprobados o prácticamente aprobados en la fecha de cierre del balance de situación.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son aquellos impuestos que se prevén pagaderos o recuperables en las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y las bases imponibles correspondientes utilizadas en el cálculo de la ganancia fiscal, y se contabilizan utilizando el método del pasivo en el balance de situación y se cuantifican aplicando a la diferencia temporal o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporales imponibles. Se reconoce un pasivo por impuestos diferidos para las diferencias temporales imponibles derivadas de inversiones en sociedades dependientes y empresas asociadas, y de participaciones en negocios conjuntos, salvo cuando el Grupo puede controlar la reversión de las diferencias temporales y es probable que éstas no sean revertidas en un futuro previsible.

No obstante lo anterior:

- Los activos por impuestos diferidos solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que las entidades consolidadas vayan a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos, y
- En ningún caso, se registran impuestos diferidos con origen en los fondos de comercio aflorados en una adquisición.

Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes; efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

El Grupo Inmobiliaria Urbis no está acogido al régimen fiscal de declaración consolidada.

n) Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del devengo.

Concretamente, los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o a cobrar y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el marco ordinario de la actividad, menos descuentos, IVA y otros impuestos relacionados con las ventas.

Por lo que se refiere a las ventas de promociones inmobiliarias, las sociedades del Grupo siguen el criterio de reconocer las ventas y el coste de las mismas cuando se han entregado los inmuebles y la propiedad de éstos ha sido transferida.

Los ingresos por alquileres se registran en función de su devengo, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento.

Los ingresos por intereses se devengan siguiendo un criterio temporal, en función del principal pendiente de pago y el tipo de interés efectivo aplicable, que es el tipo que descuenta exactamente los futuros recibos en efectivo estimados a lo largo de la vida prevista del activo financiero del importe en libros neto de dicho activo.

Los ingresos por dividendos procedentes de inversiones se reconocen cuando los derechos de los accionistas a recibir el pago han sido establecidos.

o) Costes por intereses

Los costes por intereses directamente imputables a la adquisición, construcción o producción de promociones inmobiliarias, que son activos que necesariamente precisan un período de tiempo sustancial para estar preparados para su uso o venta previstos, se añaden al coste de dichos activos, hasta el momento en que los activos

estén sustancialmente preparados para su uso o venta previstos. Los ingresos procedentes de inversiones obtenidos en la inversión temporal de préstamos específicos que aún no se han invertido en activos cualificados se deducen de los costes por intereses aptos para la capitalización.

El importe capitalizado en existencias por intereses financieros en los ejercicios 2004 y 2005 ha sido de 16.502 y 12.533 miles de euros respectivamente.

Los demás costes por intereses, incluidos los correspondientes a inmovilizado material e inversiones inmobiliarias en curso, se reconocen en resultados en el período en que se incurren.

p) Resultado de explotación

El resultado de explotación se presenta antes de la participación de resultados de empresas asociadas y de los ingresos procedentes de inversiones y los gastos financieros.

q) Indemnizaciones por despido y prestaciones post-empleo

De acuerdo con la reglamentación de trabajo vigente, las sociedades del Grupo están obligadas al pago de indemnizaciones a los empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescindan sus relaciones laborales. En las cuentas anuales consolidadas no se ha registrado ninguna provisión por este concepto puesto que los Administradores de las sociedades del Grupo no prevén ninguna situación de esta naturaleza.

Durante el ejercicio 2002 la Sociedad dominante procedió a la exteriorización, mediante el pago de una prima única, del compromiso que en materia de pensiones mantenía con determinados empleados que en ese momento ya no se encontraban en activo. En la actualidad no existen planes de prestaciones por retiro o post-empleo en el Grupo.

r) Estados de flujos de efectivo consolidados

En los estados de flujos de efectivo consolidados, preparado de acuerdo al método directo, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiéndose por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: actividades típicas de las entidades que forman el grupo consolidado, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

s) *Saldos y transacciones en moneda extranjera*

La moneda funcional del Grupo es el euro. Consecuentemente, las operaciones en otras divisas distintas del euro se consideran denominadas en “moneda extranjera” y se registran según los tipos de cambio vigentes en las fechas de las operaciones.

El contravalor en euros de los activos y pasivos totales en moneda extranjera mantenidos por el Grupo al 31 de diciembre de 2005 y 2004 responde al siguiente desglose:

Saldos	Contravalor en Miles de Euros			
	2005		2004	
	Activos	Pasivos	Activos	Pasivos
Dólares norteamericanos	275	3.373	-	-
Otras monedas	-	-	-	-
	275	3.373	-	-

Asimismo, Inmobiliaria Urbis, S.A. tiene concedido a su filial Urbis USA, INC., un préstamo por 11.450 miles de dólares (cuyo contravalor en euros al cierre del ejercicio 2005 es 9.652 miles de euros) que ha sido eliminado en el proceso de consolidación.

En la fecha de cada balance de situación, los activos y pasivos monetarios denominados en monedas extranjeras se reconvierten según los tipos vigentes en la fecha del balance de situación. Los activos y pasivos no monetarios registrados al valor razonable denominados en monedas extranjeras se convierten según los tipos vigentes en la fecha en que se determinó el valor razonable. Los beneficios y las pérdidas procedentes de la reconversión se incluyen en los resultados netos del ejercicio, excepto las diferencias de cambio derivadas de activos y pasivos no monetarios, en cuyo caso las variaciones en el valor razonable se reconocen directamente en el patrimonio neto.

t) *Activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta*

Al cierre de los ejercicios 2004 y 2005 el Grupo no posee ningún activo mantenido para la venta por importe significativo.

u) *Activos y pasivos corrientes*

El Grupo ha optado por presentar los activos y pasivos corrientes de acuerdo con el curso normal de la explotación de la empresa. Los activos y pasivos corrientes con un vencimiento estimado superior a doce meses son los siguientes:

Activos y Pasivos	Miles de Euros	
	2005	2004
Existencias	1.704.053	1.245.214
Deudores comerciales	3.317	6.381
Total activos corrientes	1.707.370	1.251.595
Deudas con entidades de crédito	149.135	167.728
Otros pasivos corrientes	112.652	134.308
Total pasivos corrientes	261.787	302.036

v) Costes repercutidos a inquilinos

De acuerdo con las NIIF, el Grupo no considera como ingresos por ventas los costes repercutidos a los arrendatarios de sus inversiones inmobiliarias. La facturación por estos conceptos, que en los ejercicios 2005 y 2004 ha ascendido a 5.508 y 4.745 miles de euros, respectivamente, se incluye disminuyendo el epígrafe “Coste de alquileres” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

w) Ventas de inversiones inmobiliarias

De acuerdo con lo establecido en la NIC 40, el Grupo registra en el epígrafe “Resultado por ventas de inversiones inmobiliarias” los ingresos netos obtenidos en la venta de inversiones inmobiliarias, que han ascendido a los siguientes importes:

Ventas Inversiones Inmobiliarias	Miles de Euros	
	2005	2004
Precio de venta de inversiones inmobiliarias	29.415	9.139
Coste en libros	(15.291)	(2.641)
Ingresos netos	14.124	6.498

6. Beneficio por acción

a) Beneficio básico por acción

El beneficio básico por acción se determina dividiendo el resultado neto atribuido al Grupo (después de impuestos y minoritarios) entre el número medio ponderado de las acciones en circulación durante ese ejercicio, excluido el número medio de las acciones propias mantenidas a lo largo del mismo.

De acuerdo con ello:

	2005	2004	Variación
Resultado neto del ejercicio (miles de euros)	147.967	106.676	41.291
Número medio ponderado de acciones en circulación (miles de acciones)	127.483	125.814	1.669
Beneficio básico por acción (euros)	1.160,69	847,88	312,81

b) Beneficio diluido por acción

El beneficio diluido por acción se determina de forma similar al beneficio básico por acción, pero el número medio ponderado de acciones en circulación se ajusta para tener en cuenta el efecto dilutivo potencial de las opciones sobre acciones, warrants y deuda convertible en vigor al cierre del ejercicio.

Al 31 de diciembre de 2004 y 2005, el beneficio diluido por acción de Grupo Inmobiliaria Urbis coincide con el beneficio básico por acción al no tener el Grupo instrumentos con efecto dilutivo.

7. Información por segmentos

a) Criterios de segmentación

La información por segmentos se estructura, en primer lugar, en función de las distintas líneas de negocio del Grupo y, en segundo lugar, siguiendo una distribución geográfica.

Segmentos principales – de negocio

Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura organizativa del Grupo Inmobiliaria Urbis en vigor al cierre del ejercicio 2005; teniendo en cuenta, por un lado, la naturaleza de los productos y servicios ofrecidos y, por otro, los segmentos de clientes a los que van dirigidos.

En el ejercicio 2005 el Grupo Inmobiliaria Urbis centró sus actividades en las siguientes grandes líneas de negocio, que constituyen la base sobre la que el Grupo presenta la información relativa a sus segmentos principales:

- Actividad promotora: Promoción y venta de viviendas, locales y otros y Venta de suelo.
- Actividad patrimonial: Alquileres y Venta de activos en renta.

La actividad promotora que se desglosa en la información por segmentos incluye la actividad de gestión de suelo, ya que ésta última no se gestiona como un segmento independiente en lo que se refiere a asignación de activos y pasivos. No obstante, en

estas cuentas anuales se desglosan las ventas y costes de ventas de dicha actividad (véase Nota 23).

Los ingresos y gastos que no pueden ser atribuidos específicamente a ninguna línea de carácter operativo o que son el resultado de decisiones que afectan globalmente al Grupo - y, entre ellos, los gastos originados por proyectos y actividades que afectan a varias líneas de negocio, o los ingresos de las participaciones estratégicas - se atribuyen a una “Unidad Corporativa”; a la que, también, se asignan las partidas de conciliación que surgen al comparar el resultado de integrar los estados financieros de las distintas líneas de negocio (que se formulan con criterios de gestión) con los estados financieros consolidados del Grupo.

Segmentos secundarios – geográficos

Por otro lado, las actividades del grupo se ubican fundamentalmente en España, aunque el Grupo Inmobiliaria Urbis desarrolla actividades en otros países.

b) Bases y metodología de la información por segmentos de negocio

La información por segmentos que se expone seguidamente se basa en los informes mensuales elaborados por la Dirección de la Sociedad y se genera mediante la misma aplicación informática utilizada para obtener todos los datos contables del Grupo.

Los ingresos ordinarios del segmento corresponden a los ingresos ordinarios directamente atribuibles al segmento más la proporción relevante de los ingresos generales del grupo que puedan ser distribuidos al mismo utilizando bases razonables de reparto. Los ingresos ordinarios de cada segmento no incluyen ingresos por intereses y dividendos ni las ganancias procedentes de venta de inversiones o de operaciones de rescate o extinción de deuda.

Los ingresos del segmento “Patrimonio en renta” incluyen las ventas de inversiones inmobiliarias (véase Nota 5.w), y la facturación por costes repercutidos a inquilinos (véase Nota 5.v) dado que el Grupo utiliza dicha presentación a efectos de gestión interna. En la Nota 23.a se desglosan las ventas por actividad del Grupo.

Los gastos de cada segmento se determinan por los gastos derivados de las actividades de explotación del mismo que le sean directamente atribuibles más la proporción correspondiente de los gastos que puedan ser distribuidos al segmento utilizando una base razonable de reparto.

El resultado del segmento se presenta antes de cualquier ajuste que correspondiera a intereses minoritarios.

Los activos y pasivos de los segmentos son los directamente relacionados con la explotación del mismo, más los que le pueden ser directamente atribuibles de acuerdo a los criterios de reparto anteriormente mencionados, e incluyen la parte proporcional correspondiente de los negocios conjuntos. Los pasivos no incluyen las deudas por el impuesto sobre beneficios.

Información de segmentos principales

	Miles de Euros							
	Actividad promotora		Patrimonio en renta		Unidad corporativa		Total Grupo	
	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004
INGRESOS								
Ventas externas	816.686	576.921	72.038	50.110	-	-	888.724	627.031
Total ingresos	816.686	576.921	72.038	50.110	-	-	888.724	627.031
RESULTADOS								
Resultado de explotación	253.876	177.955	38.245	31.165	(30.917)	(30.169)	261.204	178.951
Ingresos financieros	-	-	-	-	730	676	730	676
Gastos financieros netos	-	-	-	-	(25.106)	(15.205)	(25.106)	(15.205)
Resultado antes de impuestos	253.876	177.955	38.245	31.165	(63.405)	(44.064)	228.716	165.056
Impuestos	(88.856)	(62.284)	(10.561)	(9.608)	22.413	17.586	(77.004)	(54.306)
Intereses minoritarios	(3.745)	(4.074)	-	-	-	-	(3.745)	(4.074)
Resultado después de impuestos	161.275	111.597	27.684	21.557	(40.992)	(26.478)	147.967	106.676

	Miles de Euros							
	Actividad promotora		Patrimonio en renta		Unidad corporativa		Total Grupo	
	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004
OTRA INFORMACIÓN								
Adiciones de activos fijos (material e inmaterial)	-	-	59.680	20.467	512	2.716	60.192	23.183
Amortización acumulada	-	-	(37.260)	(32.767)	(7.640)	(6.775)	(44.900)	(39.542)
Pérdidas por deterioro de valor reconocidos en resultados	-	-	(5.795)	-	(593)	-	(6.388)	-
BALANCE DE SITUACIÓN								
ACTIVO								
Activos no corrientes por segmentos	14.358	11.504	671.079	637.056	79.953	67.864	765.390	716.424
Activos corrientes por segmentos	2.361.467	1.998.649	-	-	47.281	42.465	2.408.748	2.041.114
Participaciones en empresas asociadas	6.601	6.802	-	-	-	-	6.601	6.802
Activo total consolidado	2.382.426	2.016.955	671.079	637.056	127.234	110.329	3.180.739	2.764.340
PASIVO								
Pasivos no corrientes por segmentos	-	-	8.097	11.527	673.139	468.922	681.236	480.449
Pasivos corrientes por segmentos	1.244.004	1.264.352	3.594	3.627	358.460	242.121	1.606.058	1.510.100
Pasivo total consolidado	1.244.004	1.264.352	11.691	15.154	1.031.599	711.043	2.287.294	1.990.549

Información de segmentos secundarios

El cuadro siguiente muestra el desglose de determinados saldos consolidados del Grupo de acuerdo con la distribución geográfica de las entidades que los originan:

	Miles de Euros					
	Ingresos		Activos Totales		Adiciones al inmovilizado material y activos intangibles	
	2005	2004	2005	2004	2005	2004
España	888.037	627.031	3.053.581	2.713.636	60.147	23.050
Portugal	640	-	106.977	50.704	45	133
Resto	47	-	20.181	-	-	-
Total	888.724	627.031	3.180.739	2.764.340	60.192	23.183

8. Inmovilizaciones materiales

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado en los ejercicios 2005 y 2004 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros			
	Inmuebles Para uso Propio	Otro Inmovilizado	Inmovilizado en curso	TOTAL
Coste:				
Saldos al 1 de enero de 2004	16.258	6.673	115.520	138.451
Adiciones	1.589	1.048	19.600	22.237
Retiros	(308)	(502)	(422)	(1.232)
Trasposos de / (a) existencias	567	-	(4.200)	(3.633)
Otros trasposos	1.767	422	(9.886)	(7.697)
Saldos al 31 de diciembre de 2004	19.873	7.641	120.612	148.126
Adiciones	19	422	58.971	59.412
Retiros	(546)	(91)	(399)	(1.036)
Trasposos de / (a) existencias	68	-	1.870	1.938
Otros trasposos	528	139	(1.178)	(511)
Saldos al 31 de diciembre de 2005	19.942	8.111	179.876	207.929

	Miles de Euros			
	Inmuebles Para uso Propio	Otro Inmovilizado	Inmovilizado en curso	TOTAL
Amortización acumulada:				
Saldos al 1 de enero de 2004	(1.002)	(4.515)	-	(5.517)
Dotaciones	(195)	(730)	-	(925)
Retiros	5	123	-	128
Otros traspasos	(198)	185	-	(13)
Saldos al 31 de diciembre de 2004	(1.390)	(4.937)	-	(6.327)
Dotaciones	(221)	(769)	-	(990)
Retiros	28	170	-	198
Saldos al 31 de diciembre de 2005	(1.583)	(5.536)	-	(7.119)
Pérdidas por deterioro:				
Al 31 de diciembre de 2004	-	-	-	-
Al 31 de diciembre de 2005	(593)	-	(2.838)	(3.431)
Inmovilizado material neto:				
Saldos al 31 de diciembre de 2004	18.483	2.704	120.612	141.799
Saldos al 31 de diciembre de 2005	17.766	2.575	177.038	197.379

Al 31 de diciembre de 2005 y 2004 el coste de los solares incluidos en el epígrafe de "Inmuebles para uso propio" asciende a 2.017 y 2.245 miles de euros, respectivamente.

Durante los ejercicios 2004 y 2005, la Sociedad Dominante ha continuado con el desarrollo de nuevos proyectos de patrimonio en renta. Los principales proyectos en curso de construcción al 31 de diciembre de 2004 correspondían a unas viviendas para alquiler en Madrid por importe de 36.425 miles de euros y una finca adquirida en el ejercicio 2003 en Madrid, cuyo coste ascendió a 44.971 miles de euros. Por otro lado, los principales proyectos en curso de construcción al 31 de diciembre de 2005 corresponden a unas viviendas para alquiler en Madrid por importe de 37.901 miles de euros, unas oficinas para alquiler en Madrid, cuyo coste asciende a 46.571 miles de euros y un edificio de oficinas en Madrid para rehabilitar por importe de 31.882 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2005 y 2004 no existían compromisos de compra de inmovilizaciones materiales.

Los elementos del inmovilizado material, netos de amortización, ubicados fuera del territorio nacional al 31 de diciembre de 2005 y 2004 ascienden a 108 y 103 miles de euros, respectivamente.

La cobertura de seguros contratada por el Grupo en relación con su inmovilizado material es superior al valor neto contable de los mismos, actualizándose anualmente.

El importe de elementos totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2005 y 2004 ascienden a 3.601 y 2.914 miles de euros, respectivamente.

9. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado en los ejercicios 2005 y 2004 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros			
	Coste	Amortización	Provisión	Neto
Saldos al 1 de enero de 2004	510.368	(21.075)	-	489.293
Adiciones	851	(5.643)	-	(4.792)
Retiros	(2.589)	689	-	(1.900)
Otros traspasos	958	13	-	971
Amortización revalorización	-	(93)	-	(93)
Saldos al 31 de diciembre de 2004	509.588	(26.109)	-	483.479
Adiciones	631	(5.887)	-	(5.256)
Retiros	(17.708)	3.526	-	(14.182)
Otros traspasos	2.046	-	-	2.046
Amortización revalorización	-	(93)	-	(93)
Pérdidas por deterioro	-	-	(2.957)	(2.957)
Saldos al 31 de diciembre de 2005	494.557	(28.563)	(2.957)	463.037

En las enajenaciones de inversiones inmobiliarias realizadas en el ejercicio 2005, destaca la venta de un complejo hotelero en Lanzarote, que tenía un coste neto de 11.130 miles de euros y que ha generado un resultado de 1.120 miles de euros. El total de las ventas de inversiones inmobiliarias del ejercicio 2005 ha generado un beneficio de 14.124 miles de euros (véase Nota 5.w).

Al 31 de diciembre de 2004 y 2005, el coste de los solares en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias", incluyendo las revalorizaciones asignadas al suelo que ha realizado el Grupo con motivo de la transición a las NIIF (véase Nota 5-c), asciende a 230.706 y 229.693 miles de euros, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2005 y 2004, existe un inmueble en arrendamiento hipotecado por importe de 21.853 miles de euros en garantía del aplazamiento del pago de una deuda tributaria derivada de una liquidación que ha resultado nula, estando pendiente la comunicación del correspondiente acto administrativo para proceder a la cancelación de la garantía hipotecaria. El Grupo no mantiene usufructos, embargos o situaciones análogas respecto a los bienes del inmovilizado material.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias y de las concesiones administrativas (véase Nota 10) del Grupo al 31 de diciembre de 2004 y 2005, calculado en función de las tasaciones realizadas en dichas fechas por CB Richard Ellis y Jones Lang Lasalle,

respectivamente, tasadores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 620.110 y 636.301 miles de euros, respectivamente. La valoración en ambos casos ha sido realizada de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC). Para el cálculo de dicho valor razonable, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor y consensuadas con las aplicadas por el mercado para inmuebles de similares características y ubicaciones.

En los ejercicios 2005 y 2004, los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de las entidades consolidadas ascendieron a 37.115 y 36.226 miles de euros, respectiva y aproximadamente, y los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 12.994 miles de euros, aproximadamente (11.559 miles de euros, aproximadamente, en el ejercicio 2004), véase Nota 23-b).

En cuanto a las inversión inmobiliarias adquiridas en régimen de arrendamiento financiero, los saldos al 31 de diciembre de 2004 y 2005 corresponden en su totalidad al "Edificio Torre Urbis" de Madrid. Los datos más significativos de este activo al 31 de diciembre de 2004 y 2005 son los siguientes:

			Miles de Euros				
	Duración del Contrato	Tiempo Transcurrido	Coste en Origen	Amortización Acumulada	Intereses Pendientes Devengo	Cuotas Pendientes de Pago	Cuotas Pendientes
31 de diciembre de 2004	11 años	82 meses	31.294	(2.558)	984	15.825	9(a)
31 de diciembre de 2005	11 años	94 meses	31.294	(3.003)	545	11.525	7(a)

(a) Cuotas semestrales

El detalle del coste de adquisición de inmuebles destinados a arrendamiento propiedad del Grupo Urbis, al 31 de diciembre de 2005 y 2004, según su emplazamiento y clasificación contable, es el siguiente:

Emplazamiento	Miles de Euros						Superficie sobre Rasante (en m ²)	
	Inmovilizado Inmaterial (concesiones)		Inversiones Inmobiliarias		Inmovilizado en Curso (Nota 8)		2005	2004
	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004
Madrid	21.966	21.966	468.249	469.656	132.434	89.609	288.214	282.475
Levante	-	-	494	816	24.811	15.127	96.267	69.683
Andalucía	-	-	8.059	8.170	-	-	17.957	18.127
Cataluña, Aragón y Baleares	-	-	1.400	735	10.611	9.015	21.145	20.089
Canarias	17.735	17.657	15.837	29.693	5.932	4.369	23.457	32.352
Asturias	-	-	518	518	-	-	400	400
Galicia	-	-	-	-	6.088	2.492	5.370	5.400
Total	39.701	39.623	494.557	509.588	179.876	120.612	452.810	428.526

La tipología de los edificios para arrendamiento del Grupo que se encuentran en explotación al 31 de diciembre de 2005 y 2004, en función de su valor neto contable a la citada fecha, corresponde en un porcentaje aproximado del 58,2% y 57,5% a oficinas, 20,1% y 15,7% a centros comerciales, 5,3% y 8,8% a explotaciones hoteleras y un 16,4% y un 18,0% a otros inmuebles (básicamente locales, naves industriales y residencias), respectivamente.

La tasa de desocupación correspondiente a los edificios en arrendamiento asciende, al 31 de diciembre de 2005 y 2004, a un 10,6% y a un 4,4%, respectivamente. Adicionalmente, un 0,6% y un 9%, respectivamente, de la superficie total, aproximadamente, se encontraba a la fecha de cierre en rehabilitación.

Es política del Grupo contratar todas las pólizas de seguros que se estimen necesarias para dar cobertura a los riesgos que pudieran afectar a las inversiones inmobiliarias.

La cobertura de seguros contratada por el Grupo en relación con sus inversiones inmobiliarias es superior al valor neto contable de los mismos, actualizándose anualmente.

El Grupo no tenía elementos totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2005 y 2004.

10. Activos intangibles

El movimiento habido durante el presente ejercicio en las diferentes cuentas de activos intangibles y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas ha sido el siguiente:

	Miles de Euros		
	Concesiones	Resto de Inmovilizado inmaterial	TOTAL
Coste -			
Saldos al 1 de enero de 2004	32.868	635	33.503
Adiciones	16	79	95
Retiros	-	(7)	(7)
Trasposos	6.739	-	6.739
Saldos al 31 de diciembre de 2004	39.623	707	40.330
Adiciones	78	71	149
Retiros	-	(34)	(34)
Trasposos y otros			
Saldos al 31 de diciembre de 2005	39.701	744	40.445
Amortización acumulada			
Saldos al 1 de enero de 2004	(4.882)	(372)	(5.254)
Dotaciones	(1.776)	(78)	(1.854)
Retiros	-	2	2
Saldos al 31 de diciembre de 2004	(6.658)	(448)	(7.106)
Dotaciones	(2.039)	(74)	(2.113)
Retiros	-	1	1
Saldos al 31 de diciembre de 2005	(8.697)	(521)	(9.218)
Pérdidas por deterioro			
Al 31 de diciembre de 2004			
Al 31 de diciembre de 2005			
Activo material neto			
Saldos al 31 de diciembre de 2004	32.965	259	33.224
Saldos al 31 de diciembre de 2005	31.004	223	31.227

El epígrafe de “Concesiones” recoge el coste de tres concesiones adquiridas por la Sociedad dominante para su explotación en régimen de arrendamiento.

La primera de ellas corresponde a un centro comercial en Tenerife, concedida por el Ayuntamiento de Puerto de la Cruz (Tenerife) en 1988 por un período de 50 años, cuyo coste contable asciende a 17.735 miles de euros. Los ingresos brutos obtenidos durante los ejercicios 2005 y 2004 por su explotación han ascendido a 3.408 y 3.221 miles de euros, respectivamente, y se encuentran registrados en el epígrafe “Ingresos por ventas” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Adicionalmente, la Sociedad dominante tiene registrado los derechos de explotación y arrendamiento del centro comercial “La Esquina del Bernabeu” en Madrid. Dichos derechos fueron cedidos por “Infosa”, sociedad del Grupo Banesto, en el ejercicio 2000 por un importe de 15.227 miles de euros, hasta el 22 de julio de 2012, fecha en la que revertirá a su propietario. La Sociedad dominante está explotando dicho centro comercial en régimen de arrendamiento, habiendo obtenido por este concepto unos ingresos de 3.609 y 3.529 miles de euros durante los ejercicios 2005 y 2004, respectivamente.

Por último, en el ejercicio 2001 el IVIMA adjudicó por concurso a la Sociedad dominante un derecho de superficie de 20 años de duración para la construcción de 120 viviendas de protección pública en Tres Cantos, Madrid. Como contraprestación, la Sociedad dominante se obliga a arrendar al IVIMA el edificio construido desde su finalización a cambio de una renta anual de 618 miles de euros. La construcción del edificio se concluyó en 2004 y su coste se traspasó desde el inmovilizado en curso por un importe de 6.739 miles de euros. Los ingresos brutos obtenidos en el ejercicio 2005 han ascendido a 663 miles de euros.

El importe de los activos inmateriales en explotación totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2005 y 2004 asciende a 370 y 303 miles de euros, respectivamente.

11. Inversiones en empresas asociadas

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado adjunto, ha sido el siguiente:

	Miles de Euros		
	DICAM, S.A.	Golf Altoreal, S.A.	TOTAL
Saldos al 1 de enero de 2004	369	6.145	6.514
Resultados del ejercicio	104	270	374
Pago de Dividendos	(86)	-	(86)
Saldos al 31 de diciembre de 2004	387	6.415	6.802
Resultados del ejercicio	123	(209)	(86)
Pago de Dividendos	(115)	-	(115)
Saldos al 31 de diciembre de 2005	395	6.206	6.601

Los saldos deudores mantenidos con sociedades asociadas al 31 de diciembre de 2005 y 2004 son los siguientes:

SOCIEDAD	Miles de Euros	
	Saldos deudores	
	2005	2004
Golf Altorreal, S.A.	1.218	1.404
Imopragal, S.A.	360	360
Totales (Nota 14)	1.578	1.764

Los saldos mantenidos con Golf Altorreal, S.A. al 31 de diciembre de 2005 y al 31 de diciembre de 2004 son producto de la financiación a corto plazo otorgada por la Sociedad a Golf Altorreal, S.A. Esta financiación no devenga intereses.

La Sociedad Golf Altorreal, S.A. debería consolidarse por integración global dado que la participación en la misma es del 79,85%. No obstante, se valora por el método de la participación porque el impacto de la consolidación por integración global no es significativo.

Por otro lado, el saldo mantenido con Imopragal, S.A. al 31 de diciembre de 2005 y 2004, tiene naturaleza comercial. Como se ha indicado en la Nota 2.h, en el ejercicio 2004, se produjo la salida de esta compañía del perímetro de consolidación, debido a que la Sociedad dominante ha dejado de ejercer influencia significativa en la gestión de dicha compañía.

12. Existencias

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2005 y 2004 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2005	2004
Solares y terrenos	1.511.144	1.166.375
Inmuebles terminados	216.466	97.695
Obra en curso de construcción	571.054	660.418
Anticipos a proveedores	16.354	23.491
Total	2.315.018	1.947.979

La composición de las existencias del Grupo por delegación es la siguiente:

Existencias por Delegaciones	2005			2004		
	Terrenos y Solares	Promociones en Curso	Inmuebles Terminados	Terrenos y Solares	Promociones en Curso	Inmuebles Terminados
Albacete	2.614	-	-	6.884	-	-
Alicante	34.663	31.265	47	29.987	35.228	1.618
Almería	25.778	32.036	226	15.647	16.463	2.771
Baleares	23.667	379	424	20.317	1.577	778
Barcelona	155.941	75.395	15.510	96.121	30.653	18.598
Burgos	8.013	7.962	-	7.849	6.240	-
Cádiz	89.478	49.505	343	64.339	22.184	3.145
Cantabria	10.987	2.698	3.081	6.747	6.454	-
Castellón	16.784	11.762	169	12.816	7.110	396
Ciudad Real	14.059	1.166	-	-	-	-
Córdoba	45.091	2.421	-	45.065	-	-
Extremadura	19.447	-	-	6.466	-	-
Gerona	-	-	52	-	-	52
Granada	25.688	19.919	1.107	27.645	20.809	700
Huelva	8.566	19.150	5.993	8.267	17.489	-
Huesca	1.394	-	-	1.294	-	-
La Coruña	59.420	28.572	1.262	21.650	12.157	12.501
Las Palmas/Lanzarote	32.611	11.251	2.453	33.415	30.325	15.154
León	26.348	8.574	1.175	16.356	18.407	-
Logroño	7.834	-	-	7.744	-	-
Madrid	310.409	49.013	100.920	276.488	197.470	6.657
Málaga	69.729	27.558	29.934	73.311	45.434	7.539
Murcia	38.029	21.578	18.639	38.400	24.044	7.110
Oviedo	13.015	11.659	7	2.150	3.832	2.119
Pamplona	31.543	11.642	12.193	6.962	16.113	439
Pontevedra	21.125	16.229	1.700	15.882	4.310	2.022
Sevilla	50.437	37.156	829	30.679	40.960	(12.349)
Tarragona	-	-	-	-	-	26
Tenerife	34.090	34.231	11.623	60.055	15.104	27.259
Toledo	1.153	7.748	-	3.702	-	-
Valencia	100.024	41.292	8.149	82.318	56.546	589
Valladolid	14.249	3.844	-	12.069	-	-
Zamora	3.012	-	-	-	-	-
Zaragoza	95.837	-	630	89.558	26.163	571
Total España	1.391.035	564.005	216.466	1.120.182	655.072	97.695

Existencias por Delegaciones	2005			2004		
	Terrenos y Solares	Promociones en Curso	Inmuebles Terminados	Terrenos y Solares	Promociones en Curso	Inmuebles Terminados
Lisboa	99.928	7.049	-	46.193	5.346	-
Total Portugal	99.928	7.049	-	46.193	5.346	-
Miami	20.181	-	-	-	-	-
Total Estados Unidos	20.181	-	-	-	-	-
Total Grupo	1.511.144	571.054	216.466	1.166.375	660.418	97.695

La tipología de las existencias de las obras en curso e inmuebles terminados de las sociedades del Grupo al 31 de diciembre de 2005 y 2004 corresponde, fundamentalmente, a edificios de viviendas destinados a ser domicilio habitual junto a los inmuebles vinculados, en su caso, a dichas promociones, tales como plazas de garaje y locales comerciales.

El importe activado en existencias por intereses financieros correspondientes a los ejercicios 2005 y 2004 ha sido de 12.533 y 16.502 miles de euros, respectivamente (véase Nota 23-g).

Al 31 de diciembre de 2005 y 2004 existen activos en existencias hipotecados en garantía de diversos préstamos hipotecarios, subrogables o no, vinculados a determinadas promociones (véase Nota 19), cuyos saldos al 31 de diciembre de 2005 y 2004 ascienden a 536.553 y 549.552 miles de euros, respectivamente, y cuyos límites de crédito ascienden a 1.105.562 y 1.022.459 miles de euros.

La Sociedad dominante, en el ejercicio 2000, adquirió a Banesto un solar cuya edificabilidad sobre rasante asciende a 48.422,42 m² por un importe estimado inicialmente de 33.830 miles de euros, que hasta el ejercicio 2005 se ha incrementado a 90.455 miles de euros, ya que el coste final del mismo es el equivalente al 36,43% del precio estimado de venta de todas las promociones a desarrollar por la Sociedad dominante en estos terrenos, incluidos en el ámbito de actuación en el que se encuentra el solar adquirido a Banesto. Del precio total de compra, al 31 de diciembre de 2005 se encontraban pendientes de pago 32.690 miles de euros (74.586 miles de euros en 2004), que figuran registrados en el capítulo "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar" del pasivo del balance de situación consolidado adjunto.

Al 31 de diciembre de 2005 y 2004 existen compromisos firmes de compra de diferentes solares, documentados en contrato privado o escritura pública, por importe de 274.857 y 163.775 miles de euros, respectivamente, de los cuales 15.853 y 17.709 miles de euros se han materializado en pagos, registrándose en la rúbrica "Anticipos a proveedores" del epígrafe de existencias del balance de situación consolidado adjunto.

Al 31 de diciembre de 2005 y 2004 existen compromisos de venta de diferentes solares cuyo importe en existencias asciende a 27.116 y 30.803 miles de euros, respectivamente.

Los compromisos de venta de promociones contraídos con clientes al 31 de diciembre de 2005 y 2004 ascienden a 1.179.017 y 1.072.078 miles de euros respectivamente, de los cuales 241.505 y 213.053 miles de euros, respectivamente, se han materializado en cobros y efectos a cobrar, registrándose en el epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar a corto plazo" del pasivo del balance de situación consolidado adjunto (véase Nota 20).

El valor razonable de los terrenos, promociones en curso e inmuebles terminados del Grupo al 31 de diciembre de 2004 y 2005, calculado en función de las tasaciones realizadas en dichas fechas por CB Richard Ellis y Jones Lang Lasalle, respectivamente, tasadores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 3.213.270 y 4.036.996 miles de euros, respectivamente. La valoración ha sido realizada de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC).

13. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

El epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar" incluye los siguientes conceptos:

	Miles de Euros	
	2005	2004
Cientes pagos domiciliados	41.348	43.962
Cientes, efectos y pagos domiciliados a cobrar	4.405	5.988
Cientes y efectos impagados	696	721
Cientes y deudores de dudoso cobro	933	1.059
Deudores diversos	4.262	4.620
Provisiones	(933)	(1.059)
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	50.711	55.291

Los clientes por pagos domiciliados a la fecha del balance de situación incluyen fundamentalmente los importes a cobrar procedentes de la venta de promociones inmobiliarias.

Las cuentas a cobrar de origen comercial no devengan intereses.

Durante el ejercicio 2005 se ha dotado una provisión por los importes irrecuperables estimados por valor de 33 miles de euros (809 miles de euros en 2004). La provisión se ha determinado en referencia a los incumplimientos de otros ejercicios.

Los Administradores consideran que el importe en libros de las cuentas de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar se aproxima a su valor razonable.

14. Efectivo y otros activos líquidos y Otros activos financieros

Efectivo y otros activos líquidos

El epígrafe “Efectivo y otros activos líquidos” equivalentes incluye la tesorería del Grupo y depósitos bancarios a corto plazo con un vencimiento inicial de tres meses o un plazo inferior. El importe en libros de estos activos se aproxima a su valor razonable.

Otros activos financieros

El desglose del saldo de este capítulo de los balances de situación consolidados, atendiendo a la naturaleza de las operaciones es el siguiente:

	Miles de Euros			
	2005		2004	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Activos financieros disponibles para la venta	7.973	-	7.508	-
Activos financieros mantenidos a vencimiento	3.279	1.966	473	2.101
Total bruto	11.252	1.966	7.981	2.101
Pérdidas por deterioro	(2.573)	-	(931)	-
Total neto	8.679	1.966	7.050	2.101

Activos financieros disponibles para la venta

En este epígrafe, se recogen las inversiones permanentes en sociedades, las cuales no son consolidadas, dado que la participación en su capital es inferior al 20%.

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado adjunto, ha sido el siguiente:

	Astaco, S.A.	Intercentros Bellesol, S.A.	Ecoedi 2002,S.A.	Espacios del Norte, S.A.	Nazaret y Desarrollo, S.A.	Cabanyal 2010, S.A.	Imopragal, S.A.	Otras	Total
COSTE:									
Saldos al 1 de enero de 2004	3.663	-	-	225	225	-	-	6	4.119
Adiciones	-	2.905	361	-	-	-	-	-	3.266
Traspaso de Empresas del Grupo	-	-	-	-	-	-	123	-	123
Saldos al 31 de diciembre de 2004	3.663	2.905	361	225	225	-	123	6	7.508
Adiciones	-	-	-	-	-	464	-	1	465
Retiros	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2005	3.663	2.905	361	225	225	464	123	7	7.973
PROVISIÓN:									
Saldos al 1 de enero de 2004	(933)	-	-	(63)	(72)	-	-	-	(1.068)
Dotaciones	-	(102)	-	-	(14)	-	-	-	(116)
Traspaso de Empresas del Grupo	-	-	-	-	-	-	(123)	-	(123)
Aplicaciones	323	-	-	53	-	-	-	-	376
Saldos al 31 de diciembre de 2004	(610)	(102)	-	(10)	(86)	-	(123)	-	(931)
Dotaciones	-	(1.782)	(2)	-	-	-	-	-	(1.784)
Aplicaciones	56	-	-	-	86	-	-	-	142
Saldos al 31 de diciembre de 2005	(554)	(1.884)	(2)	(10)	-	-	(123)	-	(2.573)
Inversiones disponibles para la venta netas									
Saldos al 31 de diciembre de 2004	3.053	2.803	361	215	139	-	-	6	6.577
Saldos al 31 de diciembre de 2005	3.109	1.021	359	215	225	464	-	7	5.400

La sociedad Astaco, S.A., proveniente de Dragados Inmobiliaria, S.A., se encuentra actualmente en proceso de disolución. Por este motivo y a pesar de participar en un 50% del capital de la Sociedad no se ha incluido en el perímetro de consolidación. La información relativa a dicha sociedad al 31 de diciembre de 2005 y 2004 es la siguiente:

Actividad Domicilio Social	Promotora General Pardiñas 73, Madrid	
	Miles de Euros	
	2005	2004
Capital Social	7.766	7.766
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(1.661)	(1.784)
Resultado del ejercicio	111	124

El balance de situación consolidado adjunto al 31 de diciembre de 2005 y 2004 recoge una provisión por importe de 554 y 610 miles de euros, respectivamente, para provisionar el valor teórico contable de dicha sociedad. Los saldos a pagar al 31 de diciembre de 2005 y 2004 a dicha sociedad ascienden a 2.942 y 2.887 miles de euros, respectivamente, (véase Nota 20) correspondientes principalmente a un préstamo concedido por la misma por importe de 2.692 miles de euros con vencimiento el 23 de febrero de 2004, con dos prórrogas anuales adicionales, devengando un tipo de interés de Euribor a un año más un 0,1%. Los intereses devengados y no pagados al 31 de diciembre de 2005 y 2004 ascienden a 250 y 195 miles de euros, respectivamente.

Activos financieros mantenidos a vencimiento

El detalle de estos activos financieros, según su naturaleza, al 31 de diciembre de 2005 y 2004, es el siguiente:

	Miles de Euros			
	No corriente		Corriente	
	2005	2004	2005	2004
Depósitos constituidos a corto plazo	-	-	386	329
Otros créditos	3.279	473	2	8
Créditos a empresas asociadas (Nota 11)	-	-	1.578	1.764
Total	3.279	473	1.966	2.101

Otros activos no corrientes

El epígrafe "Otros activos no corrientes" incluye las fianzas constituidas que se corresponden, principalmente, con los importes entregados por los arrendatarios en concepto de garantía que el Grupo deposita en el Instituto de la Vivienda o Cámara de la Propiedad correspondiente a cada localidad o Comunidad Autónoma, y se encuentran registrados por el importe recibido.

15. Capital y reservas

Capital Social y Prima de Emisión

El capital social de la Sociedad dominante al 31 de diciembre de 2005 y de 2004 está representado por 127.587.175 acciones al portador, de 1,19 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Dichas acciones cotizan en los mercados continuos de Madrid, Barcelona y Bilbao. La cotización al cierre del ejercicio 2004 era de 10,68 euros por acción, y la cotización media del último trimestre de 2004 ascendió a 9,84 euros por acción. La cotización al cierre del ejercicio 2005 era de 15,51 euros por acción, y la cotización media del último trimestre de 2005 ascendió a 16,23 euros por acción.

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales las entidades con participación, igual o superior al 10 por 100 del capital suscrito, que han comunicado este hecho a la Comisión Nacional del Mercado de Valores son Banco Santander Central Hispano, S.A., con una participación indirecta del 51,715% a través, principalmente, de Banco Español de Crédito, S.A. y ACS, Actividades de Construcción y Servicios, S.A. con una participación directa del 20%. Adicionalmente, según consta en las declaraciones presentadas ante la Sociedad, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad poseen directa e indirectamente un total de 141.424 acciones de la Sociedad, con un valor nominal total de 168.295 euros y que suponen un 0,11% del capital social de la compañía.

La Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante, celebrada el 29 de abril de 2004, delegó en el Consejo de Administración, por el plazo máximo de cinco años, la facultad de aumentar el capital social en los términos del artículo 153.1.b) de la Ley de Sociedades Anónimas, en la cantidad máxima de 75.914 miles de euros, así como la facultad de emitir obligaciones, bonos, pagarés y demás valores de renta fija de análoga naturaleza, convertibles o no, con el límite máximo previsto en el artículo 282.1 de la Ley de Sociedades Anónimas.

La prima de emisión puede destinarse a los mismos fines que las reservas voluntarias de la Sociedad, incluyendo su conversión en capital social.

Reserva legal

De acuerdo con el texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital. Este requisito se cumplía al cierre de los ejercicios 2004 y 2005.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado.

Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

El importe de esta reserva al 31 de diciembre de 2005 y 2004 ascendía a 30.366 miles de euros.

Reservas voluntarias y otras

En este epígrafe, al 31 de diciembre de 2005 y de 2004 se incluyen, entre otras:

- *Reservas especiales:*

1. Diferencias por redenominación del capital social en Euros, por importe de 30 miles de euros al 31 de diciembre de 2004 y al 31 de diciembre de 2005.
2. Reserva para Inversiones en Canarias, por importe de 11.699 miles de euros al

31 de diciembre de 2004 y de 18.451 miles de euros al 31 de diciembre de 2005.

- Un importe de 1.057 y 989 miles de euros, al 31 de diciembre de 2004 y de 2005, respectivamente, que se podrá destinar, exclusivamente, a la compensación de pérdidas y a la ampliación de capital, siempre que se hayan cumplido determinados requisitos.

- *Reserva por acciones propias*

En cumplimiento de la obligación dispuesta por la Ley de Sociedades Anónimas en su artículo 79.3, la Sociedad Dominante tiene establecida con cargo a reservas voluntarias, la reserva para acciones propias por un importe de 3.483 miles de euros al 31 de diciembre de 2004 y de 2.162 miles de euros al 31 de diciembre de 2005 (véase Nota 16). Esta reserva tiene carácter indisponible en tanto las acciones no sean enajenadas o amortizadas (véase Nota 5-k).

- *Reservas voluntarias*

Al 31 de diciembre de 2005 existen reservas voluntarias de libre disposición por importe de 316.317 miles de euros.

Reserva en Sociedades Consolidadas

El desglose de las reservas en sociedades consolidadas es el siguiente:

	Miles de Euros	
	Reservas en Sociedades Consolidadas	
	2005	2004
Renfurbis, S.A.	1.711	5.459
Indraci, S.A.	367	1.916
Euroinmobiliaria, S.A.	854	927
Inmobiliaria Gran Capitán, S.A.	(36)	(12)
Retiro Inmuebles, S.L.	12	-
Cota de las Estrellas, S.A.	3	-
Reservas en Sociedades Consolidadas por integración global y proporcional	2.911	8.290
Desarrollos Inmobiliarios Castilla-La Mancha, S.A.	150	108
Golf Altorreal, S.A.	(245)	160
Reservas en Sociedades por el método de la participación	(95)	268
Total	2.816	8.558

Diferencias de conversión

El detalle de las diferencias de conversión al 31 de diciembre de 2005 y 2004 es el siguiente:

Sociedad	Miles de Euros	
	2005	2004
Urbis USA, INC.	280	-

Dividendo a cuenta

De acuerdo con la autorización de la Junta General de Accionistas, el Consejo de Administración de la Sociedad dominante acordó el 14 de diciembre de 2005 la distribución de un dividendo a cuenta de los beneficios del ejercicio 2005 por importe de 28.069 miles de euros (0,22 euros por acción), para lo cual y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 216 de la Ley de Sociedades Anónimas, los Administradores formularon el correspondiente estado provisional de liquidez, en el que se ponía de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución de dicho dividendo (véase Nota 3).

16. Acciones de la Sociedad Dominante

En la Junta General de Accionistas de fecha 28 de abril de 2005 se autorizó al Consejo de Administración de la Sociedad Dominante a la adquisición derivativa de acciones propias, durante un plazo máximo de 18 meses, y con sujeción a los requisitos establecidos en el artículo 75 y Disposición adicional primera de la Ley de Sociedades Anónimas. Con esta autorización, se revocó la anteriormente concedida para este mismo fin por la Junta General de Accionistas de fecha 29 de abril de 2004.

Conforme a esta autorización, a lo largo de los ejercicios 2005 y 2004 las entidades consolidadas han realizado las siguientes transacciones con acciones emitidas por la Sociedad Dominante:

	Ejercicio 2005				Ejercicio 2004			
	Números de Acciones	Miles de Euros			Números de Acciones	Miles de Euros		
		Coste	Provisión	Neto		Coste	Provisión	Neto
Al inicio del ejercicio	574.206	4.754	(1.271)	3.483	2.485.933	15.311	(2.105)	13.206
Compras / Dotaciones	1.000.054	15.867	(2.852)	13.015	1.667.535	17.248	(1.271)	15.977
Ventas / Retiros	(1.268.371)	(15.607)	1.271	(14.336)	(3.579.262)	(27.805)	2.105	(25.700)
Al cierre del ejercicio	305.889	5.014	(2.852)	2.162	574.206	4.754	(1.271)	3.483

El precio medio de compra de acciones de la Sociedad Dominante en el ejercicio 2005 fue de 15,87 euros por acción y el precio medio de venta de acciones de la Sociedad Dominante en el ejercicio 2005 fue de 14,94 euros por acción (10,34 euros y 10,09 euros, respectivamente, por acción en el ejercicio 2004). El resultado obtenido de las operaciones con acciones de la Sociedad dominante ha ascendido a 3.343 y 8.297 miles de euros en el ejercicio 2005 y 2004, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2005 y de acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, se ha constituido una reserva indisponible equivalente al importe por el que figuran registradas las acciones de la Sociedad Dominante propiedad del mismo y de sus sociedades dependientes (véase Nota 15).

Las acciones propias se valoran a su precio de adquisición más los gastos inherentes a la operación, a su valor de cotización o valor teórico contable, el menor. Siguiendo este criterio, la Sociedad Dominante tiene registrada en sus cuentas anuales individuales al cierre del ejercicio 2005 y 2004 una provisión por depreciación por importe de 2.852 y 1.271 miles de euros, respectivamente.

17. Intereses minoritarios

El movimiento del capítulo "Intereses minoritarios", así como el de los resultados atribuidos a la minoría, ha sido el siguiente:

Descripción	Miles de Euros			
	Renfurbis, S.A.	Indraci, S.A.	Urbis USA, INC.	Total
Saldo reexpresado 1-1-2004	3.307	191	-	3.498
Dividendos	(2.000)	(1.264)	-	(3.264)
Resultado del ejercicio 2004	2.685	1.389	-	4.074
Saldo al 31-12-2004	3.992	316	-	4.308
Dividendos	(602)	-	-	(602)
Variaciones del perímetro	-	-	10.701	10.701
Resultado del ejercicio 2005	3.674	41	30	3.775
Saldo al 31-12-2005	7.064	357	10.731	18.152

Los cambios en el perímetro de 2005 se deben a la consolidación por integración global de la participada Urbis & Key International, LLLP, participada en un 54% por Urbis USA, INC., filial 100% de Inmobiliaria Urbis, S.A.

Los socios externos con una participación superior al 10% en alguna sociedad del Grupo son los siguientes:

	Porcentaje Participación	Miles de Euros
Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF)	40%	7.064
Construcciones y Viviendas S.A.	40%	357
RCZ, LLLP	19%	4.432

18. Provisiones

Provisiones a largo plazo

El movimiento habido en las cuentas de provisiones a largo plazo en los ejercicios 2005 y 2004 es el siguiente:

Descripción	Miles de Euros		
	Para actas fiscales	Otras provisiones	Total
Saldo al 1-1-2004	25.492	35.991	61.483
Dotaciones	625	-	625
Aplicaciones	-	(4.768)	(4.768)
Traspaso a existencias	-	(23.402)	(23.402)
Saldo al 31-12-2004	26.117	7.821	33.938
Dotaciones y traspaso de existencias	625	16.641	17.266
Aplicaciones	(5.487)	(1.681)	(7.168)
Saldo al 31-12-2005	21.255	22.781	44.036

El saldo al 31 de diciembre de 2004 y de 2005 de la “Provisión para actas fiscales” corresponde, fundamentalmente, a la estimación realizada por la Sociedad dominante, de acuerdo con sus asesores fiscales y con criterios de prudencia, de los posibles pasivos contingentes derivados de las actas levantadas por la Administración Tributaria en el ejercicio 1993 que fueron firmadas en disconformidad para las que se han tenido distintas sentencias en instancias intermedias. Su importe actualizado al 31 de diciembre de 2004 y de 2005 asciende a 30.496 y 24.821 miles de euros, respectivamente. Contra dichas actas se presentaron los correspondientes recursos administrativos y posteriormente, contra las resoluciones que se consideraron necesarias, se formalizaron las correspondientes demandas en la vía contencioso-administrativa. Contra las liquidaciones correspondientes se solicitó en su momento la suspensión del acto administrativo impugnado mediante la aportación, en su caso, de las correspondientes garantías bancarias (véase Nota 22).

La dotación de la provisión para actas fiscales efectuada tanto en el ejercicio 2004 como en el ejercicio 2005, corresponde a la estimación realizada por la Sociedad dominante de los intereses de demora devengados por dichas actas, calculados en función del tipo de interés aplicable legalmente, y registrado en el epígrafe de gastos financieros. Durante 2005, la Sociedad dominante ha procedido a abonar un importe de 5.487 miles de euros correspondiente a la liquidación de una parte de las actas mencionadas anteriormente.

El saldo al 31 de diciembre de 2004 y de 2005 de las “Otras provisiones” recoge fundamentalmente las provisiones identificadas en el Grupo por reparaciones, litigios y reclamaciones en promociones.

Las aplicaciones realizadas en el ejercicio 2004 en “Otras provisiones”, incluyen, fundamentalmente, pagos realizados como gratificación diferida por importe de 1.912 miles de euros, de los cuales corresponden 1.507 miles de euros a los miembros ejecutivos del Consejo de Administración. Esta gratificación ha sido exteriorizada mediante el pago de una prima única a una compañía de seguros y cuyo rescate está sujeto a ciertas condiciones. Los pagos realizados en el ejercicio 2005 por este mismo concepto ascendieron a 2.169 miles de euros, de los cuales 1.709 miles de euros corresponden a los miembros ejecutivos del Consejo de Administración. Estos compromisos fueron provisionados al cierre del ejercicio 2004 en el epígrafe de “Provisiones a corto plazo” del balance de situación consolidado adjunto por un importe de 2.080 miles de euros.

La aplicación realizada en el ejercicio 2005 corresponde principalmente al pago de reparaciones de inmuebles en Murcia por importe de 1.419 miles de euros.

Provisiones a corto plazo

El movimiento habido en la cuenta de provisión a corto plazo en los ejercicios 2005 y 2004 es el siguiente:

	Miles de Euros
Descripción	Provisiones a corto plazo
Saldo al 1-1-2004	28.817
Dotaciones otras provisiones	2.080
Reversión por excesos	(331)
Dotación neta Provisión promociones	12.475
Saldo al 31-12-2004	43.041
Dotaciones otras provisiones	2.200
Aplicaciones	-
Dotación neta Provisiones a corto plazo	12.030
Saldo al 31-12-2005	57.271

Este capítulo recoge las provisiones dotadas para hacer frente a los costes de liquidación de obra por los contratistas y a los costes de garantías, fundamentalmente los gastos de postventa, así como el importe correspondiente a otros costes de obra pendientes de incurrir. Se reconocen en la fecha de la venta de los productos pertinentes, según la mejor estimación del gasto realizada por los Administradores y necesaria para liquidar el pasivo del Grupo.

19. Deudas con entidades de crédito

Al 31 de diciembre de 2005 y 2004 el Grupo mantiene deudas con entidades de crédito con el siguiente detalle:

	Miles de Euros	
	2005	2004
Deuda por intereses	8.807	9.698
Gastos de formalización de deudas	(2.508)	(1.710)
Préstamos bancarios	1.279.031	1.055.879
	1.285.330	1.063.867
Vencimientos previstos:		
A la vista o a corto plazo (2005)	-	488.849
2006	540.557	202.533
2007	217.247	114.497
2008	83.727	-
2009	62.500	250.000
2010	62.500	-
Más de cinco años	312.500	-
Saldos incluidos en pasivo corriente	698.489	666.275
Saldos incluidos en pasivo no corriente	586.841	397.592

En los vencimientos previstos de las deudas no comerciales indicados anteriormente las sociedades del grupo han considerado como fecha de vencimiento la fecha prevista de subrogación para todos aquellos préstamos hipotecarios correspondientes a promociones a desarrollar o en curso.

Al 31 de diciembre de 2005 y 2004 las deudas con entidades financieras presentaban la siguiente composición:

Banco	31/12/2005			31/12/2004		
	Año Vencimiento	Miles de Euros		Año Vencimiento	Miles de Euros	
		Límite	Saldo Dispuesto		Límite	Saldo Dispuesto
Con garantía hipotecaria (*)						
Banesto	2039	101.146	1.200	-	-	-
Banesto	2038	416.755	209.579	2038	85.801	32.393
Banesto	2037	226.018	148.101	2037	285.914	132.336
Banesto	2036	5.491	5.428	2036	143.463	101.607
Banesto	-	-	-	2035	8.712	7.829
Banesto	-	-	-	2034	196	196
Banesto	-	-	-	2033	2.742	2.389
Banesto	2031	92.497	53.631	2031	193.505	148.677
Banesto	2028	17.651	2.830	-	-	-
Banesto	2027	3.577	3.040	2027	3.577	1.000
Banesto	2026	1.706	1.638	2026	25.900	17.011
Banesto	-	-	-	2025	38	38
Banesto	-	-	-	2024	4.438	3.948
BBVA	2031	10.533	3.824	2031	10.533	5.312
BBVA	-	-	-	2029	6.377	6.377
BBVA	2033	10.707	3.105	-	-	-
CAM	-	-	-	2025	7.558	6.046
CAM	2035	6.597	2.436	-	-	-
Barclays	2037	11.998	6.024	2037	11.998	2.351
Barclays	2038	7.558	3.289	-	-	-
Bancaja	2037	23.735	8.670	2037	27.975	9.189
Bancaja	-	-	-	2036	12.560	8.259
Bancaja	-	-	-	2030	11.685	11.685
Bancaja	-	-	-	2028	142	132
Bancaja	2021	5.648	5.241	2021	5.531	5.530
BSCH	2017	10.748	5.109	2017	10.748	1.720
BSCH	2016	485	333	2016	6.418	3.853
BSCH	2035	14.660	3.244	-	-	-
Ibercaja	2032	20.562	16.257	2032	20.562	9.619
Ibercaja	-	-	-	2030	5.626	218
Ibercaja	2033	5.714	1.197	-	-	-
Banco Sabadell	2038	10.449	5.450	-	-	-
Banco Sabadell	2037	6.375	4.705	2037	6.375	2.000
Banco Sabadell	2034	8.494	5.060	2034	8.494	2.075
Popular	2038	7.306	1.659	-	-	-
Unicaja	2032	18.362	8.696	2032	26.044	9.678
Unicaja	2033	4.469	1.289	-	-	-
Caixa Catalunya	2041	2.051	2.051	2041	10.652	6.985
La Caixa	2037	9.922	4.526	2037	9.922	3.225
La Caixa	-	-	-	2036	2.973	1.799
Caja Madrid	2038	12.235	3.850	-	-	-
La Caixa (Renfurbis)	2038	6.388	60	-	-	-
Caja Madrid (Renfurbis)	2032	3.478	3.480	2037	5.313	1.535
La Caixa (Renfurbis)	2037	5.313	1.535	2032	59.326	3.767
Caixa Catalunya (Renfurbis)	2038	6.978	83	2030	172	172
Otros	-	206	183	-	1.189	601
		1.095.812	526.803		1.022.459	549.552
Con garantía hipotecaria (**)						
BBVA (Retiro Inmuebles)	2007	9.750	9.750	-	-	-
		1.105.562	536.553		1.022.459	549.552

(*) Corresponden a préstamos hipotecarios subrogables en los compradores de los inmuebles hipotecados.

(**) Corresponden a otros préstamos hipotecarios.

Banco	31/12/2005			31/12/2004		
	Año Vencimiento	Miles de Euros		Año Vencimiento	Miles de Euros	
		Límite	Saldo Dispuesto		Límite	Saldo Dispuesto
Con garantía personal						
Sindicado	2011	500.000	500.000	2009	250.000	250.000
Popular	2007	15.000	242	2007	15.000	94
BSCH	2007	40.000	9.946	2007	40.000	9.187
Banco de Vasconia	2007	30.000	1.697	2007	30.000	14.172
La Caixa	2006	24.000	10	2006	24.000	5.197
Caja de Canarias	2007	15.000	7.574	2007	15.000	13.087
CAM	2007	18.000	8.611	2007	12.000	11.423
CAM	-	-	-	2005	2.000	2.000
Ibercaja	2006	20.000	12.162	2006	20.000	19.953
Ibercaja	2007	18.030	16.116	2005	18.030	15.233
Caixa Galicia	2008	12.000	6.105	2006	6.000	5.697
Banca March	2008	10.000	4.063	-	-	-
Banesto	2007	45.000	4.301	2005	45.000	14.209
BBVA	2007	32.000	3.384	2007	32.000	27.154
Caja Madrid	2006	20.000	5.054	2006	20.000	958
Caja Madrid	2008	33.100	15.531	-	-	-
Caja Madrid	-	-	-	2005	18.030	766
Caja Madrid	-	-	-	2005	15.025	14.205
Banco Sabadell	2006	15.000	34	2005	15.000	12.820
Caja Duero	2007	15.000	7.554	2007	15.000	9.199
Caja de Cataluña	2006	9.000	34	2006	9.000	7.790
Bancaja	2008	18.030	1.575	2005	18.030	16.300
Bancaja	2007	3.378	3.373	-	-	-
Barclays	2006	30.000	8.685	2005	15.000	23
Unicaja	2006	20.000	20.000	-	-	-
Unicaja	2008	18.000	14.238	2005	18.030	17.033
Caja Burgos	2008	12.000	6.115	-	-	-
Fortis Bank	2006	10.000	4.513	-	-	-
BBVA (Retiro Inmuebles)	2006	7.500	5.828	2006	7.500	6.139
Caja Madrid (Renfurbis)	-	-	-	2005	3.000	756
BSCH (Cota de las Estrellas)	2007	1.500	874	-	-	-
Banesto (Cota de las Estrellas)	-	-	-	2005	800	800
Totta & Açores (Euroinmobiliaria)	2006	35.000	32.312	2005	25.000	23.862
Espirito Santo (Euroinmobiliaria)	2006	25.000	16.531	2005	10.000	1.736
BBVA (Euroinmobiliaria)	2006	25.000	16.842	-	-	-
Caja Ávila (Edusa)	2007	1.833	1.833	-	-	-
Caja Burgos (Edusa)	2007	1.833	1.833	-	-	-
Ibercaja (Edusa)	2007	1.833	1.833	-	-	-
BSCH (Edusa)	2007	415	415	-	-	-
Ibercaja (Edusa)	2006	1.322	1.322	2005	993	939
Caja Ávila (Edusa)	2006	919	919	2005	800	544
Caja Burgos (Edusa)	2006	1.019	1.019	2005	993	8
Total		1.085.712	742.478		701.231	501.284

Con fecha 10 de junio de 2004, la Sociedad suscribió un préstamo sindicado con 16 entidades financieras por un importe de 250.000 miles de euros y con vencimiento en 2009. Con fecha 27 de julio de 2005, la Sociedad ha suscrito un nuevo crédito sindicado con 19 entidades financieras por un importe global de 500.000 miles de euros, con el que ha cancelado el anterior, dividido en dos tramos.

El primer tramo es un préstamo por un importe de 250.000 miles de euros con los siguientes vencimientos:

Año de vencimiento	Importe (miles de euros)
2008	62.500
2009	62.500
2010	62.500
2011	62.500
Total	250.000

El segundo tramo es una línea de crédito por un importe de 250.000 miles de euros, con vencimiento en 2011.

El banco Director en esta operación es Banco Español de Crédito, S.A., el cual interviene como prestamista en un importe de 85.000 miles de euros. Este préstamo incluye condiciones vinculadas al cumplimiento de determinados ratios económicos y patrimoniales asociados a las cuentas anuales consolidadas y al valor bruto de los activos del Grupo Inmobiliaria Urbis, cumpliéndose todos ellos al 31 de diciembre de 2005.

El tipo de interés de las deudas bancarias oscila entre el Euribor más 0,15% y el Euribor más 0,70%.

Acreeedores por arrendamiento financiero

El detalle de los acreedores por arrendamientos financieros del Grupo al 31 de diciembre de 2005 y 2004 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	Cuotas de arrendamiento mínimas	
	2005	2004
Importes a pagar por arrendamientos financieros:	12.222	16.029
Menos de un año	3.766	3.776
Entre dos y cinco años	8.456	12.253
Más de cinco años	-	-
Menos: gastos financieros futuros	(545)	(984)
Valor actual de obligaciones por arrendamientos	11.677	15.045
Saldos incluidos en el pasivo corriente	3.580	3.518
Saldos incluidos en el pasivo no corriente	8.097	11.527

El único bien mantenido por el Grupo al 31 de diciembre de 2004 y 2005 en régimen de arrendamiento financiero corresponde al “Edificio Torre Urbis”, cuyas principales características han sido descritas en la Nota 9.

Operaciones de cobertura de tipo de interés

Con objeto de eliminar incertidumbres sobre el comportamiento y evolución futura de los tipos de interés, durante los ejercicios 2004 y 2005 se contrataron determinados instrumentos derivados de cobertura de riesgo de tipo de interés, que junto con las contratadas en ejercicios anteriores suponen una cobertura por un importe nominal de 335.000 miles de euros al 31 de diciembre de 2004 y de 314.500 miles de euros al 31 de diciembre de 2005. El detalle de dichos contratos es el siguiente:

			Miles de Euros			
Ejercicio 2004			Nominal	Vencimiento		
Banco	Tipo de contrato	Tipo de interés		2005	2006	2007
BSCH	IRS	3,45%	18.000	18.000	-	-
BSCH	IRS	3,35%	18.000	18.000	-	-
BANESTO	IRS	3,35%	18.000	18.000	-	-
BANESTO	IRS	3,25%	18.000	18.000	-	-
BSCH	IRS	3,14%	18.000	18.000	-	-
BANESTO	IRS	3,14%	18.000	18.000	-	-
BSCH	IRS	3,04%	18.000	-	18.000	-
BANESTO	IRS	3,04%	18.000	-	18.000	-
BSCH	IRS	2,94%	18.000	-	18.000	-
URQUIJO	IRS	2,95%	18.000	-	18.000	-
BBVA	IRS	2,94%	18.000	-	18.000	-
BSCH	IRS	2,88%	12.000	-	12.000	-
BANESTO	COLLAR IN ARREARS	2,1% - 4,87%	87.500	-	-	87.500
BBVA	COLLAR IN ARREARS	2,1% - 4,80%	18.750	-	-	18.750
BSCH	COLLAR IN ARREARS	2,1% - 4,82%	18.750	-	-	18.750
Total			335.000	108.000	102.000	125.000

			Miles de Euros			
Ejercicio 2005			Nominal	Vencimiento		
Banco	Tipo de contrato	Tipo de interés		2005	2006	2007
BSCH	IRS	3,04%	18.000	18.000	-	-
BANESTO	IRS	3,04%	18.000	18.000	-	-
BSCH	IRS	2,94%	18.000	18.000	-	-
URQUIJO	IRS	2,95%	18.000	18.000	-	-
BBVA	IRS	2,94%	18.000	18.000	-	-
BSCH	IRS	2,88%	12.000	12.000	-	-
BANESTO	COLLAR IN ARREARS	2,1% - 4,87%	87.500	-	87.500	-
BBVA	COLLAR IN ARREARS	2,1% - 4,80%	18.750	-	18.750	-
BSCH	COLLAR IN ARREARS	2,1% - 4,82%	18.750	-	18.750	-
BANESTO	COLLAR IN ARREARS	2,35% - 4,83%	87.500	-	-	87.500
Total			314.500	102.000	125.000	87.500

La aplicación de esta cobertura de tipos de interés en los ejercicios 2004 y 2005, ha supuesto el aumento del gasto por intereses de la deuda bancaria en 5.305 y 2.122 miles de euros, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2004, la valoración a mercado de los derivados contratados en vigor implicaba el reconocimiento de unas minusvalías de 2.133 miles de euros, lo que, compensado con las reservas negativas de primera aplicación por este concepto por importe de 5.360 miles de euros, generó un beneficio de 3.227 miles de euros registrado contablemente en el epígrafe “Gastos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, dado que el Grupo considera que no se cumplen los requisitos para su calificación como operaciones de cobertura (véase Nota 23-g). En el ejercicio 2005, la valoración a mercado de los derivados al cierre del ejercicio supone una minusvalía de 554 miles de euros, lo que ha generado un beneficio de 1.578 miles de euros registrado también en el epígrafe de “Gastos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

20. Otros pasivos y Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

Otros pasivos

El detalle de estos epígrafes al 31 de diciembre de 2005 y 2004 es el siguiente:

	Miles de Euros			
	2005		2004	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Deudas con empresas asociadas (véase Nota 14)	-	2.942	-	2.887
Fianzas y depósitos recibidos	4.605	693	4.392	290
Dividendo a pagar (véase Notas 3 y 16)	-	28.069	-	22.966
Remuneraciones pendientes de pago	-	2.679	-	1.342
Ingresos diferidos y otras deudas	22	184	215	90
Total bruto	4.627	34.567	4.607	27.575

Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2005 y 2004 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2005	2004
Proveedores empresas vinculadas	45.381	93.549
Proveedores	171.730	130.698
Proveedores efectos a pagar	258.324	290.392
Anticipos de clientes (Nota 12)	241.505	213.053
Total	716.940	727.692

El epígrafe de Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar incluye principalmente los importes pendientes de pago por compras comerciales y costes relacionados, y los importes de las entregas a cuenta de clientes recibidos antes del reconocimiento de la venta de los inmuebles.

Los administradores consideran que el importe en libros de los acreedores comerciales se aproxima a su valor razonable.

21. Administraciones Públicas y situación fiscal

Los principales saldos deudores y acreedores con las Administraciones Públicas son los siguientes:

Administraciones Públicas	31/12/2005				31/12/2004			
	Activos fiscales		Pasivos fiscales		Activos fiscales		Pasivos fiscales	
	Corrientes	Diferidos	Corrientes	Diferidos	Corrientes	Diferidos	Corrientes	Diferidos
Impuesto sobre beneficios anticipado	-	60.781	-	-	-	46.418	-	-
Hacienda pública por IVA/IGIC	10.979	-	4.843	-	6.708	-	20.207	-
Hacienda pública acreedora Impuesto sobre Sociedades	-	-	25.771	-	-	-	16.440	-
Cuenta corriente tributaria	7.938	-	60.980	-	7.938	-	-	-
Hacienda pública acreedora por IRPF	-	-	787	-	-	-	688	-
Organismos de la Seguridad Social acreedores	-	-	220	-	-	-	201	-
Ayuntamientos (I.A.E, plusvalías, IBI, etc.)	63	-	2.610	-	21	-	4.463	-
Impuesto sobre beneficios diferido	-	-	-	37.635	-	-	-	32.785
Total	18.980	60.781	95.211	37.635	14.667	46.418	41.999	32.785

Del saldo deudor por IVA/IGIC al 31 de diciembre de 2005 un total de 6.567 (5.574 miles de euros al 31 de diciembre de 2004) corresponden a cuotas por adquisiciones de obra que se devengarán en el momento del pago parcial de las mismas. El saldo acreedor correspondiente al Impuesto sobre Sociedades al 31 de diciembre de 2005 y 2004, corresponde fundamentalmente con el importe a pagar por este impuesto correspondiente a los ejercicios 2005 y 2004 una vez descontadas las retenciones y pagos a cuenta por importes de 62.530 y 49.976 miles de euros, respectivamente.

Los orígenes de los impuestos diferidos registrados en ambos ejercicios son:

Impuestos Diferidos Activos con Origen en:	Miles de Euros	
	2005	2004
Pérdidas por deterioro de activos fijos	2.826	-
Provisiones por reparaciones en promociones	3.521	2.540
Reversión ventas criterio NIIF	43.239	28.046
Otras provisiones (no deducibles fiscalmente)	11.195	15.832
	60.781	46.418

Impuestos Diferidos Pasivos con Origen en:	Miles de Euros	
	2005	2004
Revalorizaciones (Nota 5.c)	25.108	25.141
Diferimiento por reinversión	4.651	5.351
Diferimiento resultado UTES	746	-
Diferimiento por contratos de leasing	1.697	2.293
Otros	5.433	-
	37.635	32.785

El movimiento de los impuestos diferidos en los ejercicios 2005 y 2004 es el siguiente:

Descripción	Miles de Euros	
	Impuestos diferidos de activo	Impuestos diferidos de pasivo
Saldo al 1-1-2004	37.297	33.180
Aplicación por diferimiento reinversión	-	(604)
Aplicación diferimiento por leasing	-	(17)
Diferimiento por leasing	-	258
Reversión margen cambio de criterio en venta de promociones	9.887	-
Provisiones por reparaciones de promociones	2.727	-
Otras provisiones	(3.121)	-
Otros	(372)	(32)
Saldo al 31-12-2004	46.418	32.785

Descripción	Miles de Euros	
	Impuestos diferidos de activo	Impuestos diferidos de pasivo
Saldo al 31-12-2004	46.418	32.785
Aplicación por diferimiento reinversión	-	(700)
Aplicación diferimiento por leasing	-	258
Diferimiento por leasing	-	(854)
Diferimiento resultados UTES	-	746
Reversión margen cambio de criterio en venta de promociones	15.193	-
Provisiones por reparaciones de promociones	981	-
Otras provisiones	(4.637)	-
Otros	2.826	5.400
Saldo al 31-12-2005	60.781	37.635

La conciliación del resultado contable de los ejercicios 2005 y 2004 de la Sociedad dominante (en el resto de sociedades del Grupo no existen diferencias significativas entre el resultado contable y el fiscal) con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades, bajo Plan General de Contabilidad, es como sigue:

Base Imponible	Miles de Euros					
	2005			2004		
	Aumento	Disminución	Importe	Aumento	Disminución	Importe
Resultado contable del ejercicio (antes de impuestos)	-	-	258.241	-	-	190.243
Diferencias permanentes:	-	-	(20.599)	-	-	(7.754)
Corrección monetaria de los costes de adquisición de inmuebles enajenados	-	4.645	-	-	1.179	-
Dotación a la RIC	-	15.524	-	-	6.684	-
Otras	-	430	-	109	-	-
Diferencias temporales:	-	-	463	-	-	11.891
Diferimiento por reinversión	2.000	-	-	1.726	-	-
Operaciones arrendamiento financiero	1.702	-	-	49	738	-
Provisiones varias	-	6.115	-	11.810	122	-
Autocartera	1.581	-	-	-	834	-
Otras	1.295	-	-	-	-	-
Base imponible	-	-	238.105	-	-	194.380

La Sociedad dominante acreditó en la liquidación del Impuesto de Sociedades del ejercicio 2004 deducciones en la cuota íntegra de dicho Impuesto por importe de 2.767 miles de euros, de los que 1.749 se corresponden con deducciones por doble imposición de dividendos y 1.012 con deducciones por reinversión de beneficios extraordinarios derivados de plusvalías obtenidas en el ejercicio 2004. Las reinversiones mencionadas han sido realizadas durante los ejercicios 2003, en un inmueble destinado a su explotación en arrendamiento, y 2004, en la adquisición de la Sociedad Cota de las Estrellas, S.A. El importe de la rentas acogidas a la deducción es de 8.265 miles de euros.

Por otro lado, la Sociedad Dominante tiene previsto acreditar en la liquidación del Impuesto de Sociedades del ejercicio 2005, deducciones en la cuota íntegra de dicho impuesto por importe de 3.059 miles de euros, de los que 882 corresponden a deducciones por doble imposición de dividendos y 2.133 miles de euros con deducciones por reinversión de beneficios extraordinarios derivados de plusvalías obtenidas en el ejercicio 2005. La reinversión mencionada ha sido realizada durante el ejercicio 2005, en un inmueble destinado a su explotación en arrendamiento. El importe de las rentas acogidas a la deducción es de 10.663 miles de euros.

De acuerdo con lo dispuesto en el Plan General de Contabilidad, los bienes adquiridos en régimen de arrendamiento financiero se contabilizan como inmovilizado inmaterial. Como consecuencia de esta contabilización se ha generado una carga fiscal diferida que al 31 de diciembre de 2005 y 2004 ascendía a 1.697 y 2.293 miles de euros, respectivamente, que se recoge en el pasivo del Balance de Situación adjunto dentro del epígrafe de "Pasivos por impuestos diferidos".

La Sociedad dominante se acogió en ejercicios anteriores al beneficio fiscal contemplado en la Ley 43/1995 del Impuesto sobre Sociedades, respecto al diferimiento en la tributación de determinadas plusvalías registradas contablemente en los ejercicios 1997, 1998, 1999, 2000 y 2001. Esta diferencia temporal generó una carga fiscal diferida que al 31 de diciembre de 2005 y 2004 ascendía a 4.651 y 5.351 miles de euros, respectivamente, que se encuentra registrada en el pasivo del balance de situación dentro del epígrafe "Pasivos por impuestos diferidos".

La Sociedad dominante, en virtud de lo establecido en la legislación fiscal vigente en cada momento, asumió unos compromisos de reinversión derivados del diferimiento de la tributación de determinadas plusvalías cuyos años de generación e importes se detallan a continuación.

Año de Generación	Miles de Euros	
	Renta Diferida	Importe a Reinvertir
1997	3.562	5.865
1998	4.249	6.369
1999	3.180	4.870
2000	3.931	6.512
2001	5.376	7.874
Total	20.298	31.490

La obligatoria reinversión se materializó en los siguientes activos:

1. Inversiones financieras en las Sociedades Turísticas Arenitas, S.A., Renfurbis, S.A., Golf Altorreal, S.A., Promociones Urbanas Metropolitanas S.A. y Desarrollos Inmobiliarios Castilla-La Mancha, S.A.
2. Centro comercial "ABC de Serrano".
3. Edificio de oficinas en San Sebastián de los Reyes (Madrid).

La Sociedad Dominante para las plusvalías diferidas, que han sido reinvertidas en los inmuebles del Centro comercial "ABC de Serrano" y el edificio de oficinas de San Sebastián de los Reyes (Madrid), ha optado por la integración de la renta diferida en la base imponible según el criterio definido en el artículo 34.1.b del R.D. 537/1997.

Siguiendo los criterios anteriormente mencionados, la Sociedad Dominante ha ido incorporando a las bases imponibles de los sucesivos Impuestos sobre Sociedades, los importes correspondientes. De este modo, se ha incorporado a la base imponible del Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2005 y 2004, 2.000 y 1.726 miles de euros, respectivamente, quedando pendientes de incorporación, al 31 de diciembre de 2005, en los ejercicios que corresponda según los criterios mencionados 13.209 miles de euros.

Las obligaciones derivadas del disfrute de los beneficios fiscales establecidos en la ley 19/1994, referentes a las dotaciones efectivamente realizadas a la "Reserva para Inversiones en Canarias" con cargo a los resultados obtenidos hasta el ejercicio 2003, se encuentran totalmente cumplidas a esta fecha. Las obligaciones derivadas de la dotación a dicha reserva con cargo al resultado del ejercicio 2005 podrán materializarse hasta el 31 de diciembre de 2009.

Como consecuencia fundamentalmente de las diferencias temporales ocasionadas por provisiones para riesgos y gastos realizadas en varios ejercicios, se incluye en el epígrafe "Activos por impuestos diferidos" del activo del balance de situación al 31 de diciembre de 2005 y 2004, diferentes impuestos anticipados con un valor conjunto de 18.579 y 18.372 miles de euros, respectivamente.

Dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 93 del Real Decreto Legislativo 4/2004 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, en relación con determinadas obligaciones contables, contraídas por la aplicación del régimen especial de fusiones contemplado en dicha norma a la disolución sin liquidación de las sociedades El Palmeral de Alicante, S.A. y Aurelio Ruenes, S.A. , se pone de manifiesto que dichas obligaciones figuran detalladas en las cuentas anuales de la Sociedad correspondientes a los ejercicios 1998 y 2002 respectivamente.

Durante el ejercicio 2001 Inmobiliaria Urbis, S.A. procedió a la fusión por absorción de la Sociedad Dragados Inmobiliaria, S.A.. Dicha fusión se realizó con efectos económicos y fiscales desde el 1 de enero de 2001 y bajo el régimen fiscal previsto en el Capítulo VIII del Título VIII de la ley 43/1995. El último balance cerrado por la Sociedad trans-

mitente es el correspondiente al 31 de diciembre de 2000 y se presenta en las cuentas anuales de Inmobiliaria Urbis, S.A. correspondientes al ejercicio 2001.

Ningún bien se ha incorporado a la adquirente por un valor diferente al que tenía en la transmitente con anterioridad a la operación de fusión.

Los beneficios fiscales disfrutados por la transmitente respecto de los que la adquirente se subrogó en el cumplimiento de las correspondientes obligaciones fiscales fueron, básicamente, el diferimiento por reinversión de los años 1997 y 2000 de 202 miles de euros y 1.981 miles de euros respectivamente y la disminución en 2.700 miles de euros de la base imponible correspondiente al Impuesto de Sociedades del ejercicio 2000, derivado de la dotación por el mismo importe de la Reserva de Inversión Canaria según lo establecido en la Ley 19/1994.

Los principales bienes objeto de amortización adquiridos por la Sociedad transmitente eran el edificio de oficinas de San Sebastián de los Reyes adquirido en el ejercicio 2000 y la concesión para la explotación del Centro Comercial Martíáñez adquirido en el mismo año. El resto de activos adquiridos por la Sociedad transmitente tenían un valor neto conjunto de 622 miles de euros y se amortizan siguiendo los mismos criterios utilizados en la Sociedad transmitente.

Durante el ejercicio 1993 las autoridades fiscales levantaron actas de inspección para los ejercicios 1988 a 1991 en relación con diferentes impuestos. En opinión de los Administradores de la Sociedad Dominante los criterios adoptados por la Inspección suponen una interpretación extremadamente restrictiva en relación con el tratamiento, principalmente, de la exención por reinversión de plusvalías, la fusión efectuada en 1990 y los impuestos aplicables a la compra de terrenos.

Por este motivo, la Sociedad Dominante manifestó su disconformidad con la mayor parte de las actas levantadas y ha ido procediendo a presentar los recursos necesarios ante los órganos pertinentes. Pese a la interpretación restrictiva indicada utilizada por la Inspección, la Sociedad ha considerado procedente, en estricta aplicación del principio de prudencia, la contabilización de la provisión que se detalla en la Nota 18.

Con fecha 23 de enero de 2006, la Agencia Tributaria ha comunicado a la Sociedad Dominante el inicio de actuaciones inspectoras referidas a los ejercicios 2001 a 2004. El resto de las sociedades del Grupo tienen abiertos a inspección los últimos cuatro ejercicios.

La Sociedad Dominante no ha acreditado deducciones por inversión en medidas para reducir el impacto medioambiental (Nota 27).

Al 31 de diciembre de 2005, el Grupo no posee bases imponibles negativas de ejercicios anteriores pendientes de compensar con beneficios futuros.

22. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al 31 de diciembre de 2005 y 2004 el Grupo tiene concedidos ante terceros los siguientes avales y garantías:

Avalés y Garantías	Miles de Euros	
	2005	2004
Avalés ante compradores pisos (Ley 57/1968)	230.607	204.420
Técnicos y financieros:		
Tribunales Económico Administrativos	4.996	10.128
Solares	125.306	94.277
Permutas	24.141	19.483
Otros financieros	9.453	10.540
Ayuntamientos y otras entidades públicas	46.761	36.567
Total	441.264	375.415

En el ejercicio 1995 se promovió contra la Sociedad Dominante una demanda de juicio declarativo de mayor cuantía en el que se solicitaba la revocación de la compraventa del Hotel Sanvy realizada en 1992. Con fecha 18 de noviembre de 2003 la Audiencia Provincial ha dictado sentencia desestimando el recurso y confirmando la sentencia del 3 de mayo de 1999 del Juzgado de Primera Instancia de Madrid. A pesar de que los demandantes han interpuesto recurso de casación contra la citada sentencia, los asesores legales internos y externos de la Sociedad Dominante opinan que el recurso mencionado no prosperará, por lo que no se ha registrado provisión alguna por este concepto.

Adicionalmente, existen otros litigios y reclamaciones en curso de cuya resolución, en opinión de los Administradores, no se derivará ningún quebranto para el Grupo que no esté cubierto por las provisiones existentes.

23. Ingresos y gastos

a) Ventas

La distribución regional del importe neto de la cifra de negocios por venta de promociones y solares y arrendamientos, correspondiente a la actividad típica del Grupo, es como sigue:

Distribución Cifra de Negocio	Miles de Euros							
	2005				2004			
	Venta de Solares	Venta de Promociones	Arrenda- mientos	Total	Venta de Solares	Venta de Promociones	Arrenda- mientos	Total
Madrid	49.239	236.026	31.511	316.776	67.378	73.835	29.457	170.670
Tenerife	45.013	25.627	2.775	73.415	11.897	27.992	3.221	43.110
Zaragoza	-	70.551	3	70.554	-	66.183	8	66.191
Valencia	326	53.991	69	54.386	-	22.023	36	22.059
Las Palmas	-	50.374	1.505	51.879	-	23.359	2.170	25.529
Málaga	-	41.257	5	41.262	490	30.702	14	31.206
Barcelona	129	29.569	90	29.788	-	7.589	139	7.728
Alicante	-	28.678	-	28.678	-	15.632	-	15.632
Cádiz	8.414	17.734	18	26.166	-	68.344	28	68.372
Murcia	-	26.015	126	26.141	244	21.147	114	21.505
Sevilla	545	23.435	973	24.953	156	51.911	996	53.063
Granada	1.104	22.674	-	23.778	315	8.075	-	8.390
La Coruña	-	21.578	-	21.578	-	24.019	-	24.019
León	-	17.118	-	17.118	-	-	-	-
Castellón	-	9.681	-	9.681	-	8.420	-	8.420
Cantabria	-	9.134	-	9.134	-	-	-	-
Huelva	-	7.817	-	7.817	-	-	-	-
Vigo	-	6.443	-	6.443	-	5.346	-	5.346
Almería	1.070	4.625	-	5.695	-	4.197	-	4.197
Pamplona	-	4.256	-	4.256	-	15.615	-	15.615
Baleares	-	3.243	-	3.243	-	6.318	-	6.318
Oviedo	-	2.380	40	2.420	1.680	4.175	43	5.898
Lisboa	640	-	-	640	-	-	-	-
Gerona	-	-	-	-	-	373	-	373
Valladolid	-	-	-	-	9.500	6	-	9.506
Total	106.480	710.206	37.115	853.801	91.660	485.261	36.226	613.147

Adicionalmente al 31 de diciembre de 2005 y 2004 existen una serie de compromisos de venta frente a terceros, formalizados mediante contrato privado, por importe de 1.112.871 y 1.015.185 miles de euros, respectivamente, que no han sido registrados como ingresos por ventas por no haberse transmitido la propiedad de los inmuebles. Las cantidades entregadas por los clientes o registradas como deudores, a cuenta de las ventas mencionadas, ascienden a 241.505 y 213.053 miles de euros, respectivamente, y tienen como contrapartida los epígrafes de anticipos de clientes del balance de situación consolidado adjunto.

Adicionalmente, dichos epígrafes incluyen 6.092 y 6.679 miles de euros correspondientes a las cantidades entregadas para la reserva de ventas sobre inmuebles con un precio en venta que asciende a 66.146 y 56.893 miles de euros, respectivamente. En resumen, el Grupo ha cerrado los ejercicios 2005 y 2004 con unas ventas de promociones registradas en la cuenta de resultados de 710.206 y 485.261 miles de euros y con unos compromisos de venta, al 31 de diciembre de 2005 y 2004, materializados bien en contratos, bien en reservas, por un valor en venta total de 1.179.017 y 1.072.078 miles de euros, respectivamente.

b) Cuenta de resultados por naturaleza y coste de ventas

- *Cuenta de resultados por naturaleza*

El desglose por naturaleza de los importes registrados en la cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2005	2004
Importe neto de la cifra de negocios	853.801	613.147
+/- Variación de existencias de productos terminados y en curso	29.407	75.958
Aprovisionamientos	(581.127)	(467.139)
Coste directo de inmuebles en arrendamiento	(12.994)	(11.559)
Gastos de comercialización	(11.093)	(7.786)
Gastos de personal	(17.231)	(15.141)
Dotación a la amortización	(1.065)	(1.008)
Otros ingresos de explotación	16.830	7.667
Otros gastos de explotación	(15.324)	(15.188)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	261.204	178.951
Ingresos financieros	730	676
Gastos financieros	(37.639)	(31.707)
Gastos financieros capitalizados	12.533	16.502
Resultado variación valor de los activos	(1.638)	260
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	(86)	374
Pérdidas netas por deterioro	(6.388)	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	228.716	165.056
Impuestos sobre las ganancias	(77.004)	(54.306)
RESULTADO DEL EJERCICIO	151.712	110.750
Atribuible a:		
Accionistas de la Sociedad Dominante	147.967	106.676
Intereses minoritarios	3.745	4.074

• *Coste de las ventas*

	Miles de Euros	
	2005	2004
Coste de la venta de edificaciones	503.528	335.377
Coste de la venta de solares	48.192	55.804
Dotación a amortización (Notas 8 y 9)	8.016	7.512
Otros gastos de gestión	10.486	8.792
Repercusión gastos a inquilinos	(5.508)	(4.745)
Coste de la venta de alquileres	12.994	11.559
Total coste de las ventas	564.714	402.740

c) Gastos de personal y Plantilla media

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2005	2004
Sueldos y salarios	14.578	12.116
Indemnizaciones	241	1.032
Seguros sociales	1.728	1.618
Otros gastos sociales	684	375
Total	17.231	15.141

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo a lo largo de los ejercicios 2005 y 2004 ha sido de 242 y 218 personas, respectivamente. La distribución por categorías es la siguiente:

Categoría Profesional	Número Medio de Empleados	
	2005	2004
Consejeros Ejecutivos	2	2
Directores Generales	2	2
Directores	7	7
Directores Regionales y Delegados	29	26
Licenciados superiores	71	61
Aparejadores y diplomados	41	36
Administrativos	73	69
Operarios	4	4
Ordenanzas y conserjes de edificios	13	11
Total	242	218

d) Servicios exteriores

El desglose del saldo de este capítulo de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2005	2004
Arrendamientos y cánones	864	710
Reparaciones, conservación y mantenimiento	203	190
Servicios profesionales independientes	4.326	3.509
Seguros	2.531	2.235
Servicios bancarios y similares	405	398
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	1.331	1.334
Suministros	804	804
Otros servicios exteriores	1.626	1.745
Total	12.090	10.925

e) Otros ingresos y gastos de explotación

El desglose del saldo de estos capítulos de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2005	2004
Otros ingresos de explotación		
Ingresos accesorios y de gestión corriente	1.150	328
Variación de las provisiones para riesgos y gastos (neto)	572	411
Otros ingresos	984	430
	2.706	1.169
Otros gastos de explotación		
Gastos desplazamiento viajes	868	888
Gastos de Junta y Consejos	553	406
Comisiones de avales	7	121
Otros gastos	1.346	1.403
	2.774	2.818

f) Resultado de entidades valoradas por el método de participación

El desglose del saldo de este capítulo de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2005	2004
Entidades asociadas		
Desarrollos Inmobiliarios Castilla-La Mancha, S.A.	123	104
Golf Altorreal, S.A.	(209)	270
Total	(86)	374

g) Ingresos y gastos financieros

El desglose del saldo de estos capítulos de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2005	2004
Ingresos financieros		
Intereses de depósitos	730	676
	730	676
Gastos financieros		
Intereses de préstamos	(38.811)	(34.422)
Intereses de deudas por arrendamiento financiero	(406)	(512)
Valoración a mercado de instrumentos financieros	1.578	3.227
	(37.639)	(31.707)
Gastos financieros capitalizados (Nota 13)	12.533	16.502
Resultado financiero	(24.376)	(14.529)

h) Resultado por variación del valor de los activos

El desglose del saldo de este capítulo de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2005	2004
Pérdidas por deterioro del inmovilizado material (Nota 8)	(3.431)	-
Pérdidas por deterioro de propiedades de inversión (Nota 9)	(2.957)	-
Dotación provisión activos financieros disponibles para la venta (Nota 14)	(1.782)	(116)
Aplicación provisión activos financieros disponibles para la venta (Nota 14)	144	376
Resultado variación del valor de los activos	(8.026)	260

i) Aportación al resultado consolidado

La aportación de cada sociedad incluida en el perímetro de la consolidación a los resultados del ejercicio ha sido la siguiente:

Sociedad	Miles de Euros					
	2005			2004		
	Resultado Atribuido a la Sociedad Dominante	Resultado Atribuido a Socios Externos	Total	Resultado Atribuido a la Sociedad Dominante	Resultado Atribuido a Socios Externos	Total
Integración global:						
Inmobiliaria Urbis, S.A.	141.821	-	141.821	99.920	-	99.920
Turísticos Arenitas, S.A.	(1)	-	(1)	(2)	-	(2)
Inmobiliaria Gran Capitán, S.A.	(6)	-	(6)	(35)	-	(35)
Euro-Immobiliaria, S.A.	(2.240)	-	(2.240)	(544)	-	(544)
Renfurbis, S.A.	6.883	3.674	10.557	4.890	2.685	7.575
Cota de las Estrellas, S.A.	(32)	-	(32)	(20)	-	(20)
Indraci, S.A.	102	41	143	2.084	1.389	3.473
Urbis USA, INC.	(211)	30	(181)	-	-	-
Integración Proporcional:						
Europea de Desarrollos Urbanos, S.A.	2.039	-	2.039	(1)	-	(1)
Retiro Inmuebles, S.L.	(156)	-	(156)	12	-	12
Urbiespar, S.L.	(146)	-	(146)	(2)	-	(2)
Puesta en equivalencia:						
Desarrollos Inmobiliarios Castilla -						
La Mancha, S.A.	123	-	123	104	-	104
Golf Altorreal, S.A.	(209)	-	(209)	270	-	270
Total	147.967	3.745	151.712	106.676	4.074	110.750

24. Saldos y transacciones con empresas vinculadas

El Grupo mantiene los siguientes saldos con Empresas vinculadas:

	Miles de Euros							
	2005				2004			
	Saldo Deudor	Saldo Acredor			Saldo Deudor	Saldo Acredor		
	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo	Total	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Banco Español de Crédito, S.A.	4.971	198.619	358.106	556.725	14.747	224.108	388.482	612.590
Grupo ACS-Dragados	-	-	41.964	41.964	174	873	48.042	48.915
Grupo Banco Santander Central Hispano, S.A.	260	64.064	37.754	101.818	114	41.937	4.216	46.153
La Corporación Industrial y Financiera de Banesto, S.A.	-	6.343	6.343	12.686	-	12.686	6.343	19.029
Grupo Inmobiliario La Corporación Banesto, S.A.	-	-	-	-	-	-	1.185	1.185
Total	5.231	269.026	444.167	713.193	15.035	279.604	448.268	727.872

Adicionalmente a las operaciones de arrendamiento financiero descritas en la Nota 9, que han originado unos gastos financieros en los ejercicios 2005 y 2004 de 406 y 512 miles de euros, respectivamente, la principal transacción realizada durante los ejercicios 2005 y 2004 con empresas vinculadas ha sido la obtención de financiación del Banco Español de Crédito, S.A. y Grupo Banco Santander Central Hispano, S.A. (véase Nota 19), que han originado unos gastos financieros por importe de 19.124 y 2.829 miles de euros, respectivamente en el ejercicio 2004, y de 21.530 y 3.728 miles de euros, respectivamente en el ejercicio 2005.

Respecto al riesgo por avales al 31 de diciembre de 2005 y 2004 (véase Nota 22) un importe de 69.793 y 130.195 miles de euros, respectivamente, se corresponde con avales concedidos por Banco Español de Crédito, S.A. y un importe de 36.230 y 9.656 miles de euros, respectivamente, son avales prestados por Banco Santander Central Hispano, S.A. para la operativa normal de la Sociedad. Asimismo, el importe correspondiente a los ingresos por ventas y arrendamientos del ejercicio 2005 al Banco Español de Crédito, S.A. y Grupo Banco Santander Central Hispano, S.A. ascendió a 642 y 461 miles de euros, respectivamente, (3.798 y 4.114 miles de euros, en el ejercicio 2004, respectivamente).

El importe de las adquisiciones de los años 2005 y 2004 al Grupo ACS-Dragados ascendió a 91.382 y 100.284 miles de euros, respectivamente, y se corresponde fundamentalmente con la realización de obras. Asimismo, el importe correspondiente a los ingresos por arrendamientos de los ejercicios 2005 y 2004 al Grupo ACS-Dragados, ascendió a 6.515 y 4.418 miles de euros, respectivamente.

Dentro de la deuda con La Corporación Industrial y Financiera de Banesto, S.A., al 31 de diciembre de 2004, se incluye la deuda que mantenía la Sociedad dominante al 31 de diciembre de 1998 con Quash, S.A., al haber sido absorbida esta última por la primera en el ejercicio 1999. Dicha deuda asciende, al 31 de diciembre de 2005, a

12.686 miles de euros, que se encuentran incluidos en el epígrafe “Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar”, corresponde al crédito que, por cesión, ostenta dicha compañía con motivo de la adquisición por la Sociedad al Grupo Inmobiliario La Corporación Banesto, S.A., de suelo en el término de Boadilla del Monte (Los Fresnos de Boadilla) en junio de 1990. La citada deuda no devenga intereses y su pago está condicionado a la obtención de las licencias de urbanización y edificación de estos terrenos.

Durante los ejercicios 2005 y 2004, no se han realizado otras transacciones significativas con empresas vinculadas salvo las aquí desglosadas.

25. Información legal relativa Consejo de Administración

Transparencia relativa a las participaciones y actividades de los miembros del Consejo de Administración

De conformidad con lo establecido en el artículo 127 ter.4 de la Ley de Sociedades Anónimas, introducido por la Ley 26/2003, de 17 de julio, por la que se modifica la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, y el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, con el fin de reforzar la transparencia de las sociedades anónimas cotizadas, se señalan a continuación las sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de Grupo Urbis en cuyo capital participan los miembros del Consejo de Administración, así como las funciones que, en su caso ejercen en ellas:

Titular	Sociedad partida	Actividad	Participación	Funciones
D.Antonio Trueba Bustamante	World Trade Center Sevilla, S.A.	Propiedad de World Trade Center	32,17%	Presidente
D.Antonio García Ferrer	ACS, Actividades de Construcción y Servicios S.A.	Construcción	0,002%	Vicepresidente Ejecutivo
D.Marcelino Fernández Verdes (persona física representante de Novovilla, S.A.)	ACS, Actividades de Construcción y Servicios, S.A.	Construcción	0,128%	Ninguna

Asimismo y de acuerdo con el artículo mencionado anteriormente, a continuación se indican las Sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de Grupo Urbis, en las que los miembros del Consejo de Administración realizan, al 31 de diciembre de 2005, actividades por cuenta ajena.

Nombre	Sociedad	Actividad	Funciones
D. Luis María Arredondo Malo	Renfurbis, S.A.	Inmobiliaria	Presidente
	Desarrollos Inmobiliarios Castilla-La Mancha, S.A.	Inmobiliaria	Presidente
	Europea de Desarrollos Urbanos, S.A.	Inmobiliaria	Consejero
	Urbis USA, INC	Inmobiliaria	Presidente
D. Pedro Pablo Arechabaleta Mota	Kassadesign 2005, S.L.	Inmobiliaria	Consejero
	Cap D'Artrutx, S.L.	Inmobiliaria	Presidente
	Drago Promocat, S.L.	Inmobiliaria	Vicepresidente
	Elerco, S.A.	Inmobiliaria	Presidente
	Prodesur Mediterráneo, S.L.	Inmobiliaria	Vocal
D. Marcelino Fernández Verdes (persona física representante de Novovilla, S.A.)	Dragados, S.A.	Construcción	Presidente y Consejero Delegado

Retribución y otras prestaciones al Consejo de Administración

El importe de sueldos, dietas y remuneraciones de cualquier clase devengados en el curso de los ejercicios 2005 y 2004 por los miembros de los órganos de administración de las Sociedades del Grupo ascendieron a 1.707 y 1.526 miles de euros, respectivamente, según el siguiente detalle:

Retribución	Miles de Euros	
	2005	2004
Sueldos	1.468	1.301
Dietas	239	225
Total	1.707	1.526

tivamente, según el siguiente detalle:

Ninguna de las Sociedades del Grupo tienen concedidos al conjunto de sus Administradores anticipo o crédito alguno.

Asimismo, tampoco tienen contraídas obligaciones en materia de pensiones y seguros de vida con respecto a sus Administradores, ya que han sido exteriorizados mediante el pago de una prima única de seguros (véase Nota 18).

Retribución y otras prestaciones al personal directivo

La remuneración total, devengada por todos los conceptos, de los Directores Generales de la Sociedad Dominante y personas que desempeñan funciones asimiladas - excluidos quienes, simultáneamente, tienen la condición de miembro del Consejo de Administración (cuyas retribuciones han sido detalladas anteriormente) - durante los

Número de personas	Miles de Euros	
	2005	2004
6	2.069	1.923

ejercicios 2005 y 2004 puede resumirse en la forma siguiente:

Asimismo, la Compañía no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones y seguros de vida con estos Directivos.

26. Retribución a los auditores

Los honorarios relativos a servicios de auditoría de cuentas correspondientes a los ejercicios 2005 y 2004 de las distintas sociedades que componen el Grupo Inmobiliaria Urbis, S.A. y Sociedades Dependientes, prestados por el auditor principal y entidades

	Miles de Euros	
	2005	2004
Auditor principal y entidades vinculadas	137.000	108.726
Otros auditores	4.200	3.888
Total	141.200	112.614

vinculadas al mismo y por otros auditores, han ascendido a los siguientes importes: En los ejercicios 2004 y 2005 los auditores han percibido honorarios por importes de 24.000 y 40.000 euros respectivamente por servicios diferentes a la auditoría de cuentas. La totalidad de estos importes corresponde a asesoramiento en relación con la transición a las NIIF.

27. Información sobre medioambiente

Las sociedades del Grupo en el ejercicio de su actividad promotora habitual tienen en cuenta en la realización de sus proyectos e inversiones, como un aspecto destacado, el impacto medioambiental de los mismos. Con independencia de esto, no ha sido necesaria la incorporación al inmovilizado material, sistemas, equipos o instalaciones destinados a la protección y mejora del medioambiente. Asimismo, no se han incurrido en gastos relacionados con la protección y mejora del medioambiente de importes significativos.

Las Sociedades del Grupo no estiman que existan riesgos ni contingencias, ni estima que existan responsabilidades relacionadas con actuaciones medioambientales, por lo que no se ha dotado provisión alguna por este concepto.

Del mismo modo no han sido recibidas subvenciones de naturaleza medioambiental ni se han producido ingresos como consecuencia de actividades relacionadas con el medioambiente por importes significativos.

28. Gestión de riesgos

El Grupo Inmobiliaria Urbis está expuesto a determinados riesgos que gestiona mediante la aplicación de sistemas de identificación, medición, limitación de concentración y supervisión de los mismos.

Los principios básicos definidos por el Grupo Inmobiliaria Urbis en el establecimiento de su política de gestión de los riesgos más significativos son los siguientes:

- Cumplir con las normas de buen gobierno corporativo.
- Cumplir con todo el sistema normativo del Grupo.
- Los negocios y áreas corporativas establecen para cada mercado en el que operan su predisposición al riesgo de forma coherente con la estrategia definida.
- Los negocios y áreas corporativas establecen los controles de gestión de riesgos necesarios para asegurar que las transacciones en los mercados se realizan de acuerdo con las políticas, normas y procedimientos del Grupo.

Riesgo de tipo de interés

Las variaciones de los tipos de interés modifican el valor razonable de aquellos activos y pasivos que devengan un tipo de interés fijo así como los flujos futuros de los activos y pasivos referenciados a un tipo de interés variable.

El Grupo Urbis utiliza operaciones de cobertura para gestionar su exposición a fluctuaciones en los tipos de interés. El objetivo de la gestión del riesgo de tipos de interés es alcanzar un equilibrio en la estructura de la deuda que permita minimizar el coste de la deuda en el horizonte plurianual con una volatilidad reducida en la cuenta de resultados.

Dependiendo de las estimaciones del Grupo y de los objetivos de la estructura de la deuda, se realizan operaciones de cobertura mediante la contratación de derivados que mitiguen estos riesgos. En la Nota 19, se desglosan los contratos de cobertura de tipo de interés del Grupo Urbis (importes, vencimientos, valor de mercado, ...).

La estructura de riesgo financiero al 31 de diciembre de 2005 diferenciando entre riesgo referenciado a tipo de interés fijo o protegido y riesgo referenciado a tipo de interés variable, una vez considerados los derivados contratados, es la siguiente:

	Vencimientos			
	2005	2004	Más de 5 años	Total
A tipo de interés fijo o protegido	102.000	125.000	87.500	314.500
A tipo de interés variable	438.557	92.247	433.727	964.531
Total deuda	540.557	217.247	521.227	1.279.031

Riesgo de liquidez

El Grupo mantiene una política de liquidez consistente en la contratación de facilidades crediticias comprometidas e inversiones financieras temporales por importe suficiente para soportar las necesidades previstas por un periodo que esté en función de la situación y expectativas de los mercados de deuda y de capitales.

Al 31 de diciembre de 2005 el Grupo dispone de efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de 20.991 miles de euros y el fondo de maniobra consolidado es positivo por importe de 802.690 miles de euros. Asimismo, del endeudamiento bancario total, que asciende a 1.279.031 miles de euros, 536.553 miles de euros tienen garantía hipotecaria y 742.478 miles de euros tienen garantía personal.

El importe de líneas de crédito y préstamos no dispuestos al 31 de diciembre de 2005 asciende a 912.243 miles de euros, de los cuales 569.009 corresponden a préstamos hipotecarios.

Asimismo, los compromisos contraídos con clientes al 31 de diciembre de 2005 ascienden a 1.179.017 miles de euros y cubren de manera holgada las obras en curso de construcción a dicha fecha (571.054 miles de euros).

Por otra parte, el endeudamiento neto del Grupo en porcentaje sobre el valor bruto de sus activos inmobiliarios (GAV), asciende al 26%, ratio significativamente inferior a la media del sector.

Riesgo de crédito

El Grupo no tiene riesgo de crédito significativo ya que el cobro a sus clientes de promociones está garantizado por el bien transmitido y las colocaciones de tesorería o contratación de derivados se realizan con entidades de elevada solvencia, en las que el riesgo de contraparte no es significativo.

Por lo que respecta a la actividad de patrimonio en renta, la concentración del riesgo de clientes no es relevante (ningún cliente o grupo representa más del 10% de los ingresos de este segmento de negocio) y la mayor parte de los contratos contemplan el pago por anticipado o a mes vencido de las rentas.

Asimismo, en la actividad de venta de suelo es habitual conceder a los clientes determinados aplazamientos en el pago. La práctica totalidad de dichos aplazamientos cuentan con garantía real o avales de entidades financieras.

Riesgo de tipo de cambio

El Grupo Urbis no tiene un riesgo de tipo de cambio significativo ya que la práctica totalidad de sus activos y pasivos, ingresos y gastos están denominados en euros. En la nota 5-s se desglosan los saldos y transacciones en moneda extranjera.

29. Hechos posteriores

Desde el cierre del ejercicio hasta la fecha de formulación de las cuentas anuales no se han producido acontecimientos importantes que mencionar.

ANEXO I					Miles de Euros (*)			
Sociedad	Actividad	Sede Social	Método de Consolidación	% Particip.	Coste Neto en Libros de la Sociedad	Capital Social	Reservas, Rdos. Ejerc. Anter. y Divid. a Cuenta	Resultado Neto del Ejercicio 2005
Turísticos Arenitas, S.A. (1)	Hostelería y turismo	Avda. Bravo Murillo, 16. Tenerife	Global	100,00%	265	301	(35)	(1)
Inmob. Gran Capitán, S.A. (1)	Promotora	General Pardiñas, 73. Madrid	Global	100,00%	85	120	(29)	(6)
Euro-Inmobiliaria, S.A. (2)	Promotora	Duque de Saldanha, 1. Lisboa	Global	100,00%	39.127	44.133	(2.765)	(2.240)
Cota de las Estrellas, S.A. (1)	Promotora	General Pardiñas, 73. Madrid	Global	100,00%	5.876	901	(31)	(32)
Renfurbis, S.A. (2)	Promotora	General Pardiñas, 73. Madrid	Global	60,00%	4.836	8.059	1.460	13.017
Indrací, S.A. (1)	Promotora	General Pardiñas, 73. Madrid	Global	60,00%	108	180	611	102
Urbis USA, INC. (1)	Promotora	South Biscayne Boulevard, 200 Miami	Global	100,00%	3.040	3.250	-	(210)
Urbispar, S.L. (1)	Promotora	General Pardiñas, 73. Madrid	Proporcional	50,00%	14.261	28.818	(4)	(291)
Masías de Bétera, S.L. (1)	Promotora	Paseo de la Alameda, 7. Valencia	Proporcional	50,00%	298	600	(4)	-
Retiro Inmuebles, S.L. (1)	Promotora	General Pardiñas, 73. Madrid	Proporcional	50,00%	106	500	24	(312)
Europea de Desarrollos Urbanos, S.A. (3)	Promotora	Travesía de las Cruces, 7. Guadalajara	Proporcional	20,00%	6.000	30.000	(7.530)	10.195
Golf Altoreal, S.A. (3)	Instalaciones deportivas	Avda. del Golf, Urbanización Altoreal. Molina de Segura. Murcia	P.Equiv.	79,85%	6.207	10.157	(2.423)	39
Desarrollos Inmobiliarios Castilla La Mancha, S.A. (2)	Promotora	General Pardiñas, 73. Madrid	P.Equiv.	30,00%	361	1.202	115	237
				80.570				

(*) Los datos obtenidos de las cuentas anuales de cada una de las sociedades según Plan General de Contabilidad.

(1) Sociedad no auditada.

(2) Sociedad auditada por Deloitte.

(3) Sociedad auditada por otros auditores.

TEXTO ÍNTEGRO DE LOS ACUERDOS PROPUESTOS

Texto íntegro de los acuerdos propuestos por el Consejo de Administración de INMOBILIARIA URBIS S.A. a la Junta General de Accionistas de 2006.

1º.- Acuerdos relativos al Punto Primero del Orden del Día:

Aprobar las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión de Inmobiliaria Urbis, S.A., así como las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión de su Grupo Consolidado, correspondientes al ejercicio 2005, así como la gestión realizada por el Consejo de Administración durante dicho ejercicio.

2º.- Acuerdos relativos al Punto Segundo del Orden del Día:

Primero.- Aprobar el resultado obtenido por Inmobiliaria Urbis, S.A. en el ejercicio 2005, que presenta un Beneficio después de Impuestos por importe de 172.691.941,48 euros, cuya aplicación será la siguiente:

- 111.236.558,48 euros, a incrementar las Reservas Voluntarias.
- 15.524.000,00 euros, a Reservas para Inversiones en Canarias, de acuerdo con la Ley 19/1994.
- 45.931.383,00 euros, a Dividendo, equivalente a 0,36 euros por acción. Dado que por acuerdo del Consejo de Administración, adoptado en su reunión de 14 de diciembre de 2005, se acordó el pago de un dividendo a cuenta por importe de 28.069.178,50 euros, equivalente a 0,22 euros por acción, el dividendo complementario que corresponde percibir a los señores Accionistas asciende a la cantidad de 17.862.204,50 euros, equivalente a 0,14 euros por acción.

Segundo.- Delegar en el Presidente del Consejo de Administración, D. Antonio

Trueba Bustamante, y en el Consejero Delegado, D. Luis María Arredondo Malo, para que cualquiera de ellos indistintamente ejecute el presente acuerdo en el término de un mes, de modo que se efectúe el pago a los Señores Accionistas del dividendo que les corresponda, realizando para ello cuantos actos, anuncios y comunicaciones sean precisos, así como la determinación de la cuantía exacta de los pagos, habida cuenta del dividendo pagado a cuenta del ahora acordado, normativa propia de la autocartera, retenciones fiscales procedentes y cuantas normas legales sean aplicables.

3º.- Acuerdos relativos al Punto Tercero del Orden del Día:

Aprobar la modificación del artículo 16, 17, 26 y 27 de los Estatutos Sociales, que en lo sucesivo quedarán redactados en los siguientes términos:

Artículo 16.-

La celebración de las Juntas Generales se verificará en el día y hora que el Consejo de Administración determine, expresándolo en la oportuna convocatoria, así como su carácter de "ordinaria" o de "extraordinaria" y el lugar de la reunión, que podrá ser el domicilio social u otro diferente en Madrid, según lo acuerde el Consejo de Administración.

Dicha convocatoria se realizará por medio de anuncio publicado en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y en uno de los diarios de mayor circulación en la provincia, por lo menos un mes antes de la fecha fijada para la celebración de la Junta General.

En dicho anuncio de convocatoria se

expresará la fecha de la reunión en primera convocatoria y también el "Orden del Día" comprensivo de los asuntos que han de someterse a la resolución de la Junta, pudiéndose incluir asimismo el aviso de que ésta se celebrará en segunda convocatoria en el caso de no haber suficiente número de concurrentes y acciones representadas para su constitución en primera convocatoria, indicándose el día, hora y lugar en que se celebrará aquélla. Entre la primera y segunda convocatoria deberá mediar, por lo menos, un plazo de veinticuatro horas.

Los accionistas que representen, al menos, el cinco por ciento del Capital Social, podrán solicitar que se publique un complemento a la convocatoria incluyendo uno o más puntos en el Orden del Día. El ejercicio de este derecho deberá hacerse mediante notificación fehaciente que habrá de recibirse en el domicilio social dentro de los cinco días siguientes a la publicación de la convocatoria.

El complemento de la convocatoria deberá publicarse con quince días de antelación como mínimo a la fecha establecida para la reunión de la Junta.

También se indicará en los anuncios el procedimiento, requisitos, sistema y plazo para:

- a) El otorgamiento y remisión a la Sociedad de las representaciones o delegaciones de voto emitidas en forma electrónica o telemática y su eventual revocación.
- b) El ejercicio de los derechos de voto, información, representación, agrupación y, en su caso, asistencia a distancia o en forma electrónica o telemática.

Artículo 17.-

Las Juntas Generales serán "ordinarias" y "extraordinarias".

Las primeras se celebrarán todos los años dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio, para censurar la gestión social, aprobar, en su caso, las cuentas del ejercicio anterior y resolver sobre la aplicación del resultado.

Las Juntas Generales Ordinarias serán válidas aunque hayan sido convocadas o se celebren fuera de plazo.

Toda Junta que no sea la prevista en el párrafo anterior tendrá la consideración de Junta General Extraordinaria.

Las Juntas Generales Extraordinarias se convocarán, cuando lo acuerde el Consejo de Administración, bien por iniciativa propia o en virtud de petición que al efecto le formule un número de accionistas que represente, al menos, un cinco por ciento del Capital Social, siempre que expresen en la solicitud los asuntos a tratar en la Junta. En este caso, la Junta deberá ser convocada para celebrarla dentro de los treinta días siguientes a la fecha en que se hubiere requerido notarialmente al Consejo para convocarla. Y en el Orden del Día se incluirán necesariamente los asuntos que hubiesen sido objeto de la solicitud, además de aquéllos que el Consejo estimare conveniente incluir.

Artículo 26.-

1. Los accionistas con derecho de asistencia podrán emitir su voto sobre las propuestas relativas a puntos comprendidos en el Orden del Día de cualquier clase de Junta General mediante:

- a) Correspondencia postal, remitiendo la

tarjeta de asistencia y voto obtenida de la Sociedad debidamente firmada y completada al efecto.

- b) Otros medios de comunicación electrónica a distancia, siempre que el documento electrónico en cuya virtud se ejercita el derecho de voto incorpore una firma electrónica reconocida empleada por el solicitante, u otra clase de firma considerada idónea por el Consejo de Administración, en acuerdo previo adoptado al efecto, por reunir adecuadas garantías de autenticidad y de identificación del accionista que ejercita su derecho de voto.

El Consejo de Administración determinará, en el acuerdo de convocatoria de cada Junta, el procedimiento, requisitos, sistema y plazo para el ejercicio y remisión a la Sociedad del derecho de voto a distancia y para su eventual revocación. Dichas circunstancias se expresarán en los anuncios de convocatoria de la Junta.

2. El Reglamento de la Junta General de Accionistas establecerá la antelación, con relación a la fecha de celebración de la Junta, con que debe recibirse el voto emitido a distancia en la Sociedad, sin que dicho plazo de antelación pueda ser superior a cinco días. El Consejo de Administración podrá ampliar el plazo de recepción de votos, señalando el aplicable en la convocatoria de la Junta de que se trate.

3. Los accionistas que emitan su voto a distancia en los términos indicados en el presente artículo serán considerados como presentes a los efectos de la constitución de la Junta de que se trate. En consecuencia, las delegaciones emitidas con anterioridad se entenderán revocadas y las conferidas con posterioridad se tendrán por no efectuadas.

4. El voto emitido a distancia a que se refiere el presente artículo sólo podrá dejarse sin efecto:

- a) Por revocación posterior y expresa efectuada por el mismo medio empleado para la emisión, y dentro del plazo establecido para ésta.
- b) Por asistencia a la reunión del accionista que lo hubiera emitido, bien físicamente, bien a través de los medios de comunicación a distancia a que se refiere el Artículo 27.
- c) Por la venta de las acciones cuya titularidad confiere el derecho de voto, de que tenga conocimiento la Sociedad al menos cinco días antes de la fecha prevista para la celebración de la Junta.

Artículo 27.-

1. Los accionistas que tengan este derecho podrán asistir a la reunión de la Junta General que se celebre en el lugar indicado en la convocatoria, utilizando medios electrónicos o telemáticos de comunicación a distancia, siempre que, por permitirlo el estado de la técnica, así lo acuerde el Consejo de Administración, quien indicará en la convocatoria los medios utilizables a tal fin, por reunir las condiciones de seguridad exigibles para garantizar la identidad de los accionistas, la efectividad de sus derechos y el correcto desarrollo de la reunión. En todo caso, los derechos de voto e información de los accionistas que asistan a la Junta utilizando estos medios, deberán ejercitarse a través de los medios electrónicos de comunicación a distancia considerados idóneos en los presentes Estatutos.

2. En caso de preverse la asistencia por medios electrónicos o telemáticos, en la convocatoria se describirán los plazos, for-

mas y modos de ejercicio de los derechos de los accionistas previstos por los Administradores para permitir el ordenado desarrollo de la Junta. En particular, podrá determinarse por los Administradores que las intervenciones y propuestas de acuerdos que, conforme a la Ley, tengan intención de formular quienes vayan a asistir por medios telemáticos, se remitan a la Sociedad con anterioridad al momento de la constitución de la Junta.

3. La asistencia de los accionistas a la Junta en este supuesto se ajustará a lo establecido en el Reglamento de la Junta General de Accionistas, en el que se podrá establecer:

- a) El plazo mínimo de antelación con el que se deberá realizar la conexión para considerar al accionista presente.
- b) El intervalo de tiempo, durante la celebración de la reunión, en el que los accionistas asistentes a distancia podrán ejercer su derecho de voto.
- c) La metodología en la formación de la lista de asistentes a la Junta.

El Reglamento podrá atribuir al Consejo de Administración y a la Presidencia de la Junta facultades para la aplicación de estas restricciones, en función de las incidencias que puedan surgir durante el desarrollo de la reunión.

4. Si por circunstancias técnicas no imputables a la Sociedad o por razones de seguridad derivadas de circunstancias sobrevenidas ajenas a aquella, se produjere o practicare una interrupción de la comunicación o el fin de la misma, no podrá invocarse esta circunstancia como privación ilegítima de los derechos del accionista.

5. La Mesa, y en su caso, el Notario, deberán tener acceso directo a los sistemas de conexión que permitan la asistencia a la Junta, de modo que tengan conocimiento por sí, y de forma inmediata, de las comunicaciones que se realicen por los accionistas que asistan a distancia y de las manifestaciones que lleven a efecto.

4º.- Acuerdos relativos al Punto Cuarto del Orden del Día:

Modificar los artículos 4, 5, 10, 14, 16, 17 18 y 24 del Reglamento de la Junta General, que en lo sucesivo quedarán redactados en los siguientes términos:

Artículo 4.- Convocatoria de la Junta General:

Sin perjuicio de lo establecido en la Ley de Sociedades Anónimas sobre la Junta Universal y la convocatoria judicial, corresponde al Consejo de Administración la convocatoria de la Junta General de Accionistas, y se realizará:

- a) En fecha tal que permita su celebración en los primeros seis meses del ejercicio, si se trata de la Junta General Ordinaria.
- b) Siempre que el Consejo de Administración lo considere conveniente para los intereses sociales, en el caso de las Juntas Generales Extraordinarias.
- c) En todo caso, cuando lo soliciten, por conducto notarial, accionistas que sean titulares de, al menos, un cinco por ciento del Capital Social desembolsado, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la Junta cuya convocatoria solicitan. En este caso, la Junta deberá ser convocada para celebrarse dentro de los treinta días

siguientes a la fecha en que se hubiese requerido notarialmente a los Administradores para convocarla.

Si la Junta General Ordinaria no fuere convocada dentro del plazo legal, o si habiendo solicitado la convocatoria de la Junta Extraordinaria accionistas titulares de un cinco por ciento del capital no hubiese sido efectuada, podrá serlo, a petición de cualquier accionista, en el primer caso, y de los solicitantes, en el segundo, por el Juez de Primera Instancia del domicilio social.

La Junta General Ordinaria será válida aunque haya sido convocada o se celebre fuera de plazo.

Artículo 5.- Anuncio de convocatoria:

1. La convocatoria de la Junta General de Accionistas se realizará mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial del Registro Mercantil, en uno de los diarios de mayor circulación en la provincia de Madrid y en la página web de la Sociedad, por lo menos un mes antes de la fecha fijada para la celebración de la Junta. El anuncio se remitirá a la Comisión Nacional del Mercado de Valores el mismo día de su publicación o el inmediato hábil posterior.

2. El anuncio de convocatoria contendrá:

- a) Lugar, fecha y hora de la reunión en primera y, en su caso, segunda convocatoria, debiendo mediar entre la primera y la segunda reunión, por lo menos, un plazo de veinticuatro horas.
- b) El Orden del Día de la Junta, redactado con claridad y precisión, que comprenderá los asuntos que han de tratarse en la reunión.
- c) Los requisitos exigidos para poder

asistir a la Junta y los medios de acreditarlos ante la Sociedad.

- d) Los medios de comunicación a distancia que, de conformidad con la Ley, los Estatutos, y el presente Reglamento pueden utilizar los accionistas para hacer efectivo sus derechos de representación, agrupación voto y, en su caso, asistencia, así como los requisitos, plazos y procedimientos establecidos para su utilización.
- e) El derecho de los accionistas de hacerse representar en la Junta por otro accionista que tenga derecho de asistencia, y los requisitos y procedimientos para ejercer este derecho.
- f) El derecho de información que asiste a los accionistas y la forma de ejercerlo.
- g) Los plazos, formas y modos de ejercicio de los derechos de los accionistas que asistan a la Junta por medios electrónicos o telemáticos, en caso de preverse esta posibilidad, de conformidad con lo establecido en el artículo 24.

3. El Orden del Día que figure en la convocatoria se determinará por el Consejo de Administración, sin perjuicio del derecho que asiste a los accionistas que sean titulares de, al menos, un cinco por ciento del Capital Social desembolsado, de solicitar que se publique un complemento a la convocatoria incluyendo uno o más puntos en el Orden del Día. El ejercicio de este derecho deberá hacerse mediante notificación fehaciente, que habrá de recibirse en el domicilio social dentro de los cinco días siguientes a la publicación de la convocatoria. El complemento de la convocatoria deberá publicarse con quince días de antelación como mínimo a la fecha establecida para la reunión de la Junta.

4. Desde la publicación de la convocatoria, los accionistas, acreditando debidamente su condición, podrán realizar sugerencias o propuestas sobre los asuntos comprendidos en el Orden del Día a través de la Unidad de Relaciones con los Accionistas e Inversores, respecto de las cuales el Consejo de Administración decidirá la procedencia y forma mas adecuada de que sean trasladadas a la Junta, y en su caso, sometidas a votación.

5. Lo dispuesto en este artículo se entiende sin perjuicio de la inclusión en el anuncio de contenidos adicionales o de la realización de la convocatoria con menor o mayor antelación, en los supuestos especiales en que así venga exigido por la Ley.

Artículo 10.- Derecho y deber de asistencia:

1. Tienen derecho de asistir a la Junta General todos los titulares de acciones inscritas a su nombre en el Registro de anotaciones en cuenta correspondiente con cinco días de antelación, al menos, a aquél en que haya de celebrarse la Junta. Cuando el accionista ejercite su derecho de voto utilizando medios de comunicación a distancia, en los términos establecidos en el artículo 26 de los Estatutos y 18 de este Reglamento, deberá cumplirse esta condición en el momento de su emisión.

2. Los miembros del Consejo de Administración deberán asistir a las Juntas Generales. Asimismo podrán asistir a la Junta, con voz y sin voto los Directores, técnicos y demás personas que, a juicio del Consejo de Administración, tengan interés en la buena marcha de los asuntos sociales y cuya intervención en la Junta pueda, si fuera precisa, resultar útil para la Sociedad. El Presidente de la Junta General podrá autorizar la asistencia de cualquier otra persona que juzgue conveniente, sin

perjuicio de la facultad de la Junta para revocar dicha autorización.

Artículo 14.- Solicitudes de intervención de los accionistas:

1. Acto seguido el Presidente solicitará a los accionistas que, en ejercicio de sus derechos, deseen intervenir en la Junta y, en su caso, solicitar informaciones o aclaraciones en relación con los puntos del Orden del Día o formular propuestas, se identificarán ante el Notario o, en su caso, ante la Mesa, y por indicación de ésta, ante el personal que asista a uno u a otra, expresando su nombre y apellidos, el número de acciones del que son titulares y las acciones que representan. Si pretendiesen solicitar que su intervención conste literalmente en el Acta de la Junta, habrán de entregarla por escrito, en ese momento, al Notario, o a la Mesa con el fin de poder proceder a su cotejo cuando tenga lugar la intervención del accionista.

2. Los Administradores podrán establecer en la convocatoria que las intervenciones y propuestas de acuerdos que, conforme a la Ley, tengan intención de formular quienes vayan a asistir por medios telemáticos, se remitan a la Sociedad con anterioridad al momento de la constitución de la Junta. En todo caso, las intervenciones y propuestas de acuerdos que, conforme a lo dispuesto en la legislación en vigor y en los Estatutos, tengan intención de formular quienes vayan a asistir por medios electrónicos o telemáticos, serán remitidas al Notario o, en su caso, a la Mesa y deberán expresar el nombre y apellidos del autor, el número de acciones y la representación de que, en su caso, sea titular, y la intervención o propuesta que se formule.

3. Una vez que la Mesa disponga del listado de socios que desean intervenir, expuestos los informes que la Presidencia

considere oportunos y, en todo caso, antes de la votación sobre los asuntos incluidos en el Orden del Día, se abrirá el turno de intervenciones de los accionistas.

Artículo 16.- Información:

1. Durante el turno de intervenciones, todo accionista podrá solicitar verbalmente los informes o aclaraciones que estime precisos acerca de los asuntos comprendidos en el Orden del Día, y si se trata de la Junta General Ordinaria, sobre cuestiones en materias de competencia de la Comisión de Auditoría y Cumplimiento. Para ello, deberá haberse identificado previamente conforme a lo previsto en el artículo 14 anterior.

2. Los Administradores estarán obligados a proporcionar la información solicitada salvo que concurra alguna de las circunstancias previstas en el artículo 7 precedente o que la información solicitada no se encuentre disponible en el propio acto de la Junta. En este caso, la información se facilitará por escrito dentro de los siete días siguientes a la terminación de la Junta, a cuyo efecto el accionista indicará el domicilio o la dirección donde hacerle llegar la información.

3. En caso de preverse la asistencia a la Junta por medios electrónicos o telemáticos, de conformidad con lo establecido en el artículo 24 del presente Reglamento, las contestaciones a aquellos accionistas que asistan a la Junta de esta forma y que ejerciten su derecho de información en el curso de la reunión se producirán, por escrito, en el plazo de los siete días siguientes a la celebración de la Junta.

4. La información o aclaración solicitada será facilitada por el Presidente o, en su caso y por indicación de éste, por el Presidente de la Comisión de Auditoría y Cumplimiento, el

Secretario, un Administrador o, si resultare conveniente, cualquier empleado o experto en la materia que estuviere presente, de acuerdo con el artículo 10.2 de este Reglamento.

Artículo 17.- Propuestas de los accionistas:

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 24 y de la posibilidad de formular propuestas de acuerdos al amparo de lo previsto en los artículos 97 y 100 de la Ley de Sociedades Anónimas, los accionistas podrán, durante el turno de intervenciones, formular propuestas de acuerdos a la Junta General sobre cualquier extremo del Orden del Día que legalmente no requiera su puesta a disposición de los accionistas en el momento de la convocatoria y sobre aquellos asuntos en relación con los cuales la Junta pueda deliberar y votar sin estar incluidos en el Orden del Día.

Artículo 18.- Votación a través de medios de comunicación a distancia:

1. Los accionistas con derecho de asistencia podrán emitir su voto de las propuestas relativas a puntos comprendidos en el Orden del Día de cualquier clase de Junta General a través de los siguientes medios de comunicación a distancia:

- a) Mediante correspondencia postal, remitiendo la tarjeta de asistencia obtenida de la Sociedad debidamente firmada y completada al efecto.
- b) Mediante otros medios de comunicación electrónica a distancia, siempre que el documento electrónico en cuya virtud se ejercita el derecho de voto incorpore una firma electrónica reconocida empleada por el solicitante, u otra clase de firma considerada idónea por el Consejo de Administración,

en acuerdo previo adoptado al efecto, por reunir adecuadas garantías de autenticidad y de identificación del accionista que ejercita su derecho de voto.

2. El voto emitido por los sistemas a que se refiere el apartado anterior no será válido si no se recibe por la Sociedad, al menos, cinco días antes de la fecha prevista para la celebración de la Junta en primera convocatoria. El Consejo de Administración señalará en los anuncios de convocatoria el plazo para la recepción de votos a distancia, pudiendo ampliar el anteriormente indicado para aquellos votos cuya emisión sea anterior a su vencimiento pero que se reciban con posterioridad.

3. Los accionistas que emitan su voto a distancia en los términos indicados en este artículo serán considerados como presentes a los efectos de la constitución de la Junta de que se trate. En consecuencia, las delegaciones emitidas con anterioridad se entenderán revocadas y las conferidas con posterioridad se tendrán por no efectuadas.

4. El voto emitido a distancia a que se refiere el presente artículo sólo podrá dejarse sin efecto:

- Por revocación posterior y expresa efectuada por el mismo medio empleado para la emisión, y dentro del plazo establecido para ésta.
- Por asistencia a la reunión del accionista que lo hubiera emitido, bien físicamente, bien a través de los medios de comunicación a distancia a que se refiere el artículo 27 de los Estatutos y 24 de este Reglamento.
- Por la venta de las acciones cuya titularidad confiere el derecho al voto, de que tenga conocimiento la

Sociedad al menos cinco días antes de la fecha prevista para la celebración de la Junta.

5. La incorporación de los votantes a distancia a la lista de asistentes se realizará integrando el soporte informático donde queden registrados con el que contenga el resto de la lista. En caso de que la lista se forme mediante fichero de tarjetas de asistencia, la incorporación se producirá generando un documento en soporte papel donde se recoja la misma información que la que consta en la tarjeta, por cada uno de los accionistas que ha votado a través de medios electrónicos o telemáticos, sin perjuicio de la conservación en soporte electrónico duradero del voto recibido.

Artículo 24.- Asistencia a distancia:

Los accionistas que tengan este derecho podrán asistir a la reunión de la Junta General celebrada en el lugar indicado en la convocatoria, utilizando medios electrónicos o telemáticos de comunicación a distancia, siempre que, por permitirlo el estado de la técnica, así lo acuerde el Consejo de Administración, quien indicará en la convocatoria los medios utilizables a tal fin, por reunir las condiciones de seguridad exigibles para garantizar la identidad de los accionistas, la efectividad de sus derechos y el correcto desarrollo de la reunión. En todo caso, los derechos de voto e información de los accionistas que asistan a la Junta utilizando estos medios, deberán ejercitarse a través de los medios electrónicos de comunicación a distancia considerados idóneos en los Estatutos para el ejercicio de estos derechos.

En la convocatoria se describirán los plazos, formas y modos de ejercicio de los derechos de los accionistas previstos por los Administradores para permitir el ordenado desarrollo de la Junta.

La asistencia de los accionistas a la Junta en este supuesto se ajustará a las siguientes reglas:

- a) La conexión al sistema de seguimiento de la Junta deberá realizarse con la antelación que se indique en la convocatoria, con relación a la hora prevista para el inicio de la reunión. Transcurrida la hora límite fijada al efecto, no se considerará presente al accionista que inicie la conexión con posterioridad.
- b) El voto de las propuestas sobre puntos comprendidos en el Orden del Día de la sesión podrá emitirse a partir del momento en que la Presidencia de la Junta declare su válida constitución y realice una indicación en tal sentido, y hasta la hora señalada al efecto por la Presidencia.
- c) El voto de las propuestas sobre asuntos no comprendidos en el Orden del Día deberá emitirse en el intervalo de tiempo que señale al efecto la Presidencia, una vez que se formule la propuesta y se estime que la misma ha de ser sometida a votación.
- d) Los accionistas asistentes a distancia conforme a este artículo podrán ejercitar su derecho de información formulando las preguntas o solicitando las aclaraciones que consideren pertinentes, siempre que se refieran a asuntos comprendidos en el Orden del Día. Los Administradores podrán determinar en la convocatoria que las intervenciones y propuestas de acuerdos que, conforme a la Ley, tengan intención de formular quienes vayan a asistir por medios telemáticos, se remitan a la Sociedad con anterioridad al momento de la constitución de la Junta. Las contestaciones a aquellos accionistas que asistan a la

Junta de esta forma y que ejerciten su derecho de información en el curso de la reunión se producirán, por escrito, en el plazo de los siete días siguientes.

- e) Si por circunstancias técnicas no imputables a la Sociedad o por razones de seguridad derivadas de circunstancias sobrevenidas ajenas a aquella, se produjere o practicare una interrupción de la comunicación o el fin de la misma, no podrá invocarse esta circunstancia como privación ilegítima de los derechos del accionista.
- f) La inclusión de los accionistas asistentes a distancia en la lista de asistentes se realizará conforme a lo establecido en el artículo 18.5 del presente Reglamento.
- g) La Mesa, y en su caso, el Notario, deberán tener acceso directo a los sistemas de conexión que permitan la asistencia a la Junta, de modo que tengan conocimiento por sí, y de forma inmediata, de las comunicaciones que se realicen por los accionistas que asistan a distancia y de las manifestaciones que lleven a efecto.

5º.- Acuerdos relativos al Punto Quinto del Orden del Día:

Quinto A: Fijar en trece el número de miembros del Consejo de Administración para el ejercicio 2006, dentro del máximo de 15 miembros establecido en los Estatutos Sociales.

Quinto B: A propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, en la reunión de 22 de marzo de 2006, nombrar Consejero no ejecutivo de la Sociedad, por el plazo máximo estatutario de tres años, a D. Miguel Boyer Salvador, cuyas circunstan-

cias personales se reseñarán en el momento de la aceptación de su nombramiento como Consejero.

Quinto C: Previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones formulada en la reunión de 22 de marzo de 2006, reelegir en su cargo de Administrador, por el plazo máximo estatutario de tres años, al Consejero D. Juan Manuel Delibes Liniers.

Quinto D: Previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones formulada en la reunión de 22 de marzo de 2006, reelegir en su cargo de Administrador, por el plazo máximo estatutario de tres años, al Consejero D. Pedro Pablo Arechabaleta Mota.

Quinto E: Previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones formulada en la reunión de 22 de marzo de 2006, reelegir en su cargo de Administrador, por el plazo máximo estatutario de tres años, al Consejero D. Antonio García Ferrer.

Quinto F: A propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones formulada en la reunión de 22 de marzo de 2006, reelegir en su cargo de Administrador, por el plazo máximo estatutario de tres años, al Consejero D. Santiago Foncillas Casaus.

6º.- Acuerdos relativos al Punto Sexto del Orden del Día:

Primero.- Reelegir a la firma Deloitte S.L. como Auditores de las Cuentas de Inmobiliaria Urbis S.A. y de las Cuentas Consolidadas de su Grupo de Sociedades para el ejercicio 2006, aceptando así la correspondiente propuesta formulada por el Consejo de Administración a instancia de la Comisión de Auditoría y Cumplimiento.

Se hace constar que la firma Deloitte S.L., tiene su domicilio social en Madrid, Plaza Pablo Ruiz Picasso núm. 1 – Edificio Torre Picasso, y C.I.F. núm. B-79104469, siendo los datos de su inscripción en el Registro Mercantil los siguientes: Registro Mercantil de Madrid, tomo 13.650, folio 188, sección 8, hoja M-54414 y en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) el número SO692.

Segundo.- Facultar al Consejo de Administración para concertar con la mencionada firma el correspondiente Contrato, con las cláusulas y condiciones que estime convenientes, quedando también facultado para realizar las modificaciones al mismo que sean pertinentes, de acuerdo con la legislación vigente en cada momento. Se autoriza especialmente al Consejo de Administración para que pueda delegar esta facultad en la Comisión de Auditoría y Cumplimiento o en el Consejero o Consejeros que designe.

7º.- Acuerdos relativos al Punto Séptimo del Orden del Día:

Autorizar al Consejo de Administración para la adquisición derivativa de acciones propias con sujeción a los requisitos establecidos en el artículo 75 y en la Disposición Adicional 1ª de la vigente Ley de Sociedades Anónimas, por sí o a través de Sociedades filiales, mediante operaciones de compra-venta, permuta o cualquier otra modalidad de negocio a título oneroso, que podrán realizarse en cada momento hasta la cifra máxima permitida por la Ley. Las adquisiciones podrán efectuarse al precio que resulte en Bolsa, con una oscilación en más o en menos del diez por ciento. La presente autorización tendrá una duración de dieciocho meses y las adquisiciones que al amparo de la misma se realicen comprenderán todos los requisitos establecidos en la legislación vigente.

Se revoca, en consecuencia, la autorización concedida por el mismo concepto al Consejo de Administración en la Junta General Ordinaria celebrada el día 28 de abril de 2005.

8º.- Acuerdos relativos al Punto Octavo del Orden del Día:

Primero.- Facultar al Consejo de Administración para la interpretación, subsanación, complemento, ejecución y desarrollo de los precedentes acuerdos, incluida la adaptación de los mismos a la calificación verbal o escrita del Registrador Mercantil, o de cualesquiera otras Autoridades, funcionarios o Instituciones competentes para ello, así como para el

cumplimiento de cuantos requisitos puedan resultar exigibles para su eficacia.

Segundo.- Facultar expresamente al Presidente, D. Antonio Trueba Bustamante y al Consejero Delegado, D. Luis María Arredondo Malo, para que cualquiera de ellos, solidaria o indistintamente, y con su sola firma, realice cuantos actos sean precisos en orden a la ejecución de los acuerdos adoptados en esta Junta General, y pueda comparecer ante Notario y elevarlos a público, realizando cuantas actuaciones y firmando cuantos documentos públicos o privados sean necesarios o resulten convenientes hasta lograr su inscripción en el Registro Mercantil.



Edificio "Foradí Nou". Palma de Mallorca

INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Informe que presentan los Administradores de INMOBILIARIA URBIS S.A. en relación con la propuesta de modificación de los artículos 16, 17, 26 y 27 de los Estatutos Sociales, a la que se refiere el Punto Tercero del Orden del Día de la Junta General de Accionistas convocada para el día 27 de abril de 2006, en primera convocatoria, y para el día 28 de abril de 2006, en segunda convocatoria.

1º) Objeto del informe:

El artículo 144 de la vigente Ley de Sociedades Anónimas, Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo número 1564/1989, de 22 de diciembre, establece, entre otros requisitos, para el supuesto del acuerdo de modificación de Estatutos, que los Administradores formulen un informe escrito con la justificación de la propuesta que, junto con el texto íntegro de la modificación, debe ponerse a disposición de los accionistas en el modo establecido en el precepto mencionado. El presente informe, en consecuencia, tiene por objeto dar cumplimiento al mencionado requisito.

2º) Justificación de la propuesta:

La modificación pretende dar cumplimiento a lo dispuesto por la Ley 19/2005, de 14 de noviembre, sobre la Sociedad Anónima Europea, por la que se modifica el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1564/1989, de 22 de diciembre. La citada norma modifica, entre otros aspectos, el plazo de convocatoria de la Junta General, que pasa a ser de un mes en lugar de los quince días que hasta la fecha exigía la normativa, y regula la forma y plazo de las intervenciones y propuestas de acuerdo que deseen presentar los accionistas que asistan a la Junta por medios electrónicos o telemáticos.

A continuación se pasa analizar, artículo por artículo, de modo resumido, la forma en que resultarán afectados éstos con la modificación que se propone:

- Artículo 16.- Se establece el plazo del mes para convocar las Juntas Generales de Accionistas, en lugar de los quince días existentes hasta la fecha. Además se incorpora la novedad legal de publicar un complemento a la convocatoria de la Junta General, incluyendo uno o más puntos del Orden del Día, si lo solicita un número de accionistas que representen, al menos, el cinco por ciento del Capital Social y la forma y plazos para el ejercicio de este derecho.
- Artículo 17.- Se incorpora la aclaración establecida por la Ley 19/2005, relativa a la validez de la Junta General Ordinaria aunque la misma haya sido convocada o se celebre fuera de plazo.
- Artículo 26.- De conformidad con el nuevo plazo de un mes establecido para la convocatoria de la Junta General, se modifica el apartado segundo del artículo 26 de los Estatutos para fijar el plazo mínimo de aceptación obligatoria del voto emitido a distancia.
- Artículo 27.- Se incorpora un nuevo apartado 2 a este artículo para reconocer al Consejo, conforme a la Ley 19/2005, la facultad de establecer los plazos, formas y modo de ejercicio de los derechos de los accionistas que vayan a asistir a la Junta por medios electrónicos o telemáticos, y en especial la posibilidad de establecer que las intervenciones y propuestas de los accionistas que van a asistir utilizando dichos medios se remitan a la

Sociedad con anterioridad al momento de constitución de la Junta. El anterior apartado 2 pasa a ser apartado 3 y en la letra b) de este último apartado, al regularse en el nuevo apartado 2 el derecho de información de los accionistas a distancia, se suprime esta referencia y se deja únicamente la referencia al voto.

3º) Texto íntegro del acuerdo que se somete a la deliberación y decisión de la Junta General de Accionistas:

Modificar los artículos 16, 17, 26 y 27 de los Estatutos Sociales, que en lo sucesivo quedarán redactados en los siguientes términos:

Artículo 16.-

La celebración de las Juntas Generales se verificará en el día y hora que el Consejo de Administración determine, expresándolo en la oportuna convocatoria, así como su carácter de "ordinaria" o de "extraordinaria" y el lugar de la reunión, que podrá ser el domicilio social u otro diferente en Madrid, según lo acuerde el Consejo de Administración.

Dicha convocatoria se realizará por medio de anuncio publicado en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y en uno de los diarios de mayor circulación en la provincia, por lo menos un mes antes de la fecha fijada para la celebración de la Junta General.

En dicho anuncio de convocatoria se expresará la fecha de la reunión en primera convocatoria y también el "Orden del Día" comprensivo de los asuntos que han de someterse a la resolución de la Junta, pudiéndose incluir asimismo el aviso de que ésta se celebrará en segunda convocatoria en el caso de no haber suficiente número de concurrentes y acciones repre-

sentadas para su constitución en primera convocatoria, indicándose el día, hora y lugar en que se celebrará aquélla. Entre la primera y segunda convocatoria deberá mediar, por lo menos, un plazo de veinticuatro horas.

Los accionistas que representen, al menos, el cinco por ciento del Capital Social, podrán solicitar que se publique un complemento a la convocatoria incluyendo uno o más puntos en el Orden del Día. El ejercicio de este derecho deberá hacerse mediante notificación fehaciente que habrá de recibirse en el domicilio social dentro de los cinco días siguientes a la publicación de la convocatoria.

El complemento de la convocatoria deberá publicarse con quince días de antelación como mínimo a la fecha establecida para la reunión de la Junta.

También se indicará en los anuncios el procedimiento, requisitos, sistema y plazo para:

- a) El otorgamiento y remisión a la Sociedad de las representaciones o delegaciones de voto emitidas en forma electrónica o telemática y su eventual revocación.
- b) El ejercicio de los derechos de voto, información, representación, agrupación y, en su caso, asistencia a distancia o en forma electrónica o telemática.

Artículo 17.-

Las Juntas Generales serán "ordinarias" y "extraordinarias".

Las primeras se celebrarán todos los años dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio, para censurar la gestión social, aprobar, en su caso, las cuentas del ejerci-

cio anterior y resolver sobre la aplicación del resultado.

La Junta General Ordinaria será válida aunque haya sido convocada o se celebre fuera de plazo.

Toda Junta que no sea la prevista en el párrafo anterior tendrá la consideración de Junta General Extraordinaria.

Las Juntas Generales Extraordinarias se convocarán, cuando lo acuerde el Consejo de Administración, bien por iniciativa propia o en virtud de petición que al efecto le formule un número de accionistas que represente, al menos, un cinco por ciento del Capital Social, siempre que expresen en la solicitud los asuntos a tratar en la Junta. En este caso, la Junta deberá ser convocada para celebrarla dentro de los treinta días siguientes a la fecha en que se hubiere requerido notarialmente al Consejo para convocarla. Y en el Orden del Día se incluirán necesariamente los asuntos que hubiesen sido objeto de la solicitud, además de aquéllos que el Consejo estimare conveniente incluir.

Artículo 26.-

1. Los accionistas con derecho de asistencia podrán emitir su voto sobre las propuestas relativas a puntos comprendidos en el Orden del Día de cualquier clase de Junta General mediante:

- a) Correspondencia postal, remitiendo la tarjeta de asistencia y voto obtenida de la Sociedad debidamente firmada y completada al efecto.
- b) Otros medios de comunicación electrónica a distancia, siempre que el documento electrónico en cuya virtud se ejercita el derecho de voto incorpore una firma electrónica reconocida empleada por el solicitante, u otra

clase de firma considerada idónea por el Consejo de Administración, en acuerdo previo adoptado al efecto, por reunir adecuadas garantías de autenticidad y de identificación del accionista que ejercita su derecho de voto.

El Consejo de Administración determinará, en el acuerdo de convocatoria de cada Junta, el procedimiento, requisitos, sistema y plazo para el ejercicio y remisión a la Sociedad del derecho de voto a distancia y para su eventual revocación. Dichas circunstancias se expresarán en los anuncios de convocatoria de la Junta.

2. El Reglamento de la Junta General de Accionistas establecerá la antelación, con relación a la fecha de celebración de la Junta, con que debe recibirse el voto emitido a distancia en la Sociedad, sin que dicho plazo de antelación pueda ser superior a cinco días. El Consejo de Administración podrá ampliar el plazo de recepción de votos, señalando el aplicable en la convocatoria de la Junta de que se trate.

3. Los accionistas que emitan su voto a distancia en los términos indicados en el presente artículo serán considerados como presentes a los efectos de la constitución de la Junta de que se trate. En consecuencia, las delegaciones emitidas con anterioridad se entenderán revocadas y las conferidas con posterioridad se tendrán por no efectuadas.

4. El voto emitido a distancia a que se refiere el presente artículo sólo podrá dejarse sin efecto:

- a) Por revocación posterior y expresa efectuada por el mismo medio empleado para la emisión, y dentro del plazo establecido para ésta.

- b) Por asistencia a la reunión del accionista que lo hubiera emitido, bien físicamente, bien a través de los medios de comunicación a distancia a que se refiere el Artículo 27.
- c) Por la venta de las acciones cuya titularidad confiere el derecho de voto, de que tenga conocimiento la Sociedad al menos cinco días antes de la fecha prevista para la celebración de la Junta.

Artículo 27.-

1. Los accionistas que tengan este derecho podrán asistir a la reunión de la Junta General que se celebre en el lugar indicado en la convocatoria, utilizando medios electrónicos o telemáticos de comunicación a distancia, siempre que, por permitirlo el estado de la técnica, así lo acuerde el Consejo de Administración, quien indicará en la convocatoria los medios utilizables a tal fin, por reunir las condiciones de seguridad exigibles para garantizar la identidad de los accionistas, la efectividad de sus derechos y el correcto desarrollo de la reunión. En todo caso, los derechos de voto e información de los accionistas que asistan a la Junta utilizando estos medios, deberán ejercitarse a través de los medios electrónicos de comunicación a distancia considerados idóneos en los presentes Estatutos.

2. En caso de preverse la asistencia por medios electrónicos o telemáticos, en la convocatoria se describirán los plazos, formas y modos de ejercicio de los derechos de los accionistas previstos por los Administradores para permitir el ordenado desarrollo de la Junta. En particular, podrá determinarse por los Administradores que las intervenciones y propuestas de acuerdos que, conforme a la Ley, tengan intención de formular quienes vayan a asistir por medios telemáticos, se remitan a la

Sociedad con anterioridad al momento de la constitución de la Junta.

3. La asistencia de los accionistas a la Junta en este supuesto se ajustará a lo establecido en el Reglamento de la Junta General de Accionistas, en el que se podrá establecer:

- a) El plazo mínimo de antelación con el que se deberá realizar la conexión para considerar al accionista presente.
- b) El intervalo de tiempo, durante la celebración de la reunión, en el que los accionistas asistentes a distancia podrán ejercer su derecho de voto.
- c) La metodología en la formación de la lista de asistentes a la Junta.

El Reglamento podrá atribuir al Consejo de Administración y a la Presidencia de la Junta facultades para la aplicación de estas restricciones, en función de las incidencias que puedan surgir durante el desarrollo de la reunión.

4. Si por circunstancias técnicas no imputables a la Sociedad o por razones de seguridad derivadas de circunstancias sobrevenidas ajenas a aquella, se produjere o practicare una interrupción de la comunicación o el fin de la misma, no podrá invocarse esta circunstancia como privación ilegítima de los derechos del accionista.

5. La Mesa, y en su caso, el Notario, deberán tener acceso directo a los sistemas de conexión que permitan la asistencia a la Junta, de modo que tengan conocimiento por sí, y de forma inmediata, de las comunicaciones que se realicen por los accionistas que asistan a distancia y de las manifestaciones que lleven a efecto.

MODIFICACIÓN DEL REGLAMENTO DE LA JUNTA GENERAL

El Consejo de Administración de INMOBILIARIA URBIS, S.A., en reunión celebrada el día 22 de marzo de 2006, acordó por unanimidad proponer a la Junta General la modificación de determinados artículos del Reglamento de la Junta.

Estas modificaciones se justifican por la necesidad de adaptar el contenido del Reglamento de la Junta General a la modificación de los Estatutos Sociales, que se somete a la aprobación de la Junta General, a fin de recoger las novedades introducidas por la Ley 19/2005, de 14 de noviembre, reguladora de la Sociedad Anónima Europea. Asimismo las modificaciones propuestas tienen la finalidad de actualizar la numeración de determinados artículos de los Estatutos Sociales modificada como consecuencia de la refundición de los Estatutos aprobada por el Consejo de Administración con fecha de 17 de noviembre de 2004, haciendo uso de la autorización concedida por la Junta General de Accionistas celebrada el día 29 de abril de 2004.

Las modificaciones propuestas afectan a los siguientes artículos del Reglamento de la Junta General:

- a) Artículo 4: Recoge la aclaración incluida en el nuevo apartado segundo del artículo 95 de la Ley de Sociedades Anónimas, que establece que la Junta General Ordinaria será válida aunque haya sido convocada o se celebre fuera de plazo.
- b) Artículo 5: Incorpora el nuevo plazo legal del mes para convocar la Junta General. En la enumeración de las menciones que obligatoriamente deben hacerse en la convocatoria, se añade un nuevo párrafo g) relativo a los plazos, formas y modos de ejercicio de los derechos de los accionistas que, en su caso, asistan a la Junta por medios electrónicos o telemáticos. Incorpora también la nueva regulación legal sobre publicación de un complemento de convocatoria, solicitada por aquellos accionistas que
- tengan, al menos, un cinco por ciento del Capital Social.
- c) Artículo 10: Actualiza la numeración del artículo de los Estatutos Sociales que regula el voto a distancia en Junta General (antes artículo 24.bis y en la actualidad artículo 26 de los Estatutos), como consecuencia de la reenumeración de los artículos de los Estatutos introducida por la refundición de los Estatutos aprobada por el Consejo de Administración con fecha de 17 de noviembre de 2004, en uso de la autorización concedida por la Junta General celebrada el día 29 de abril de 2004.
- d) Artículo 14: Regula la posibilidad de que los Administradores establezcan en la convocatoria que las intervenciones y propuestas de acuerdo que tengan intención de formular quienes vayan a asistir por medios electrónicos o telemáticos se remitan a la Sociedad con anterioridad a la constitución de la Junta, tal como prevé la nueva Ley, regulándose igualmente el destinatario de dicha documentación y los datos que debe contener la petición.
- e) Artículo 16: Aclara, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley, y caso de preverse la asistencia a la Junta por medios electrónicos o telemáticos, que las contestaciones a aquellos accionistas que asistan a la Junta por dichos medios se producirán, por escrito, durante los siete días siguientes a la Junta.
- e) Artículo 17: La referencia a la posibilidad de que los accionistas formulen propuestas de acuerdos antes de la celebración de la Junta, que actual-

mente existe con relación al artículo 100 de la Ley de Sociedades Anónimas, se completa con otra relativa al artículo 97, cuya nueva redacción permite a los accionistas titulares de un cinco por ciento del capital, solicitar la inclusión de nuevos asuntos en el Orden del Día de la Junta convocada.

- f) Artículo 18: Actualiza la numeración del artículo de los Estatutos Sociales que regula la asistencia a la Junta General por medios electrónicos o telemáticos a distancia (antes artículo 24.ter y en la actualidad artículo 27 de los Estatutos), como consecuencia de la reenumeración de los artículos de los Estatutos introducida por la refundición de los Estatutos aprobada por el Consejo de Administración con fecha de 17 de noviembre de 2004.
- g) Artículo 24: Aclara que en la convocatoria de la Junta se establecerán por el Consejo de Administración los plazos, formas y modo de ejercicio de los derechos de los accionistas previstos por los Administradores para permitir el ordenado desarrollo de la Junta, aclarándose igualmente la posibilidad de que los Administradores establezcan en la convocatoria que las intervenciones y propuestas de acuerdo de los accionistas que asistan a la Junta por medios electrónicos se remitan con anterioridad a la constitución de la Junta. De igual forma se indica que la contestación a las peticiones de información realizadas durante la Junta, se realizará durante los siete días siguientes.

Como consecuencia de las modificaciones propuestas, los artículos 4, 5, 10, 14, 16, 17, 18 y 24 del Reglamento de la Junta General quedarán redactados en la forma siguiente:

Artículo 4. Convocatoria de la Junta General:

Sin perjuicio de lo establecido en la Ley de Sociedades Anónimas sobre la Junta Universal y la convocatoria judicial, corresponde al Consejo de Administración la convocatoria de la Junta General de Accionistas, y se realizará:

- a) En fecha tal que permita su celebración en los primeros seis meses del ejercicio, si se trata de la Junta General Ordinaria.
- b) Siempre que el Consejo de Administración lo considere conveniente para los intereses sociales, en el caso de las Juntas Generales Extraordinarias.
- c) En todo caso, cuando lo soliciten, por conducto notarial, accionistas que sean titulares de, al menos, un cinco por ciento del Capital Social desembolsado, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la Junta cuya convocatoria solicitan. En este caso, la Junta deberá ser convocada para celebrarse dentro de los treinta días siguientes a la fecha en que se hubiese requerido notarialmente a los Administradores para convocarla.

Si la Junta General Ordinaria no fuere convocada dentro del plazo legal, o si habiendo solicitado la convocatoria de la Junta Extraordinaria accionistas titulares de un cinco por ciento del capital no hubiese sido efectuada, podrá serlo, a petición de cualquier accionista, en el primer caso, y de los solicitantes, en el segundo, por el Juez de Primera Instancia del domicilio social.

La Junta General Ordinaria será válida aunque haya sido convocada o se celebre fuera de plazo.

Artículo 5. Anuncio de convocatoria:

1. La convocatoria de la Junta General de Accionistas se realizará mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial del Registro Mercantil, en uno de los diarios de mayor circulación en la provincia de Madrid y en la página web de la Sociedad, por lo menos un mes antes de la fecha fijada para la celebración de la Junta. El anuncio se remitirá a la Comisión Nacional del Mercado de Valores el mismo día de su publicación o el inmediato hábil posterior.
2. El anuncio de convocatoria contendrá:
 - a) Lugar, fecha y hora de la reunión en primera y, en su caso, segunda convocatoria, debiendo mediar entre la primera y la segunda reunión, por lo menos, un plazo de veinticuatro horas.
 - b) El Orden del Día de la Junta, redactado con claridad y precisión, que comprenderá los asuntos que han de tratarse en la reunión.
 - c) Los requisitos exigidos para poder asistir a la Junta y los medios de acreditarlos ante la Sociedad.
 - d) Los medios de comunicación a distancia que, de conformidad con la Ley, los Estatutos, y el presente Reglamento pueden utilizar los accionistas para hacer efectivo sus derechos de representación, agrupación, voto, y en su caso, asistencia, así como los requisitos, plazos y procedimientos establecidos para su utilización.
 - e) El derecho de los accionistas de hacerse representar en la Junta por otro accionista que tenga derecho de asistencia, y los requisitos y procedimientos para ejercer este derecho.
 - f) El derecho de información que asiste a los accionistas y la forma de ejercitarlo.
 - g) Los plazos, formas y modos de ejercicio de los derechos de los accionistas que asistan a la Junta por medios electrónicos o telemáticos, en caso de preverse esta posibilidad, de conformidad con lo establecido en el artículo 24.
3. El Orden del Día que figure en la convocatoria se determinará por el Consejo de Administración, sin perjuicio del derecho que asiste a los accionistas que sean titulares de, al menos, un cinco por ciento del Capital Social desembolsado, de solicitar que se publique un complemento a la convocatoria incluyendo uno o más puntos en el Orden del Día. El ejercicio de este derecho deberá hacerse mediante notificación fehaciente, que habrá de recibirse en el domicilio social dentro de los cinco días siguientes a la publicación de la convocatoria. El complemento de la convocatoria deberá publicarse con quince días de antelación como mínimo a la fecha establecida para la reunión de la Junta.
4. Desde la publicación de la convocatoria, los accionistas, acreditando debidamente su condición, podrán realizar sugerencias o propuestas sobre los asuntos comprendidos en el Orden del Día a través de la Unidad de Relaciones con los Accionistas e Inversores, respecto de las cuales el Consejo de Administración decidirá la procedencia y forma más adecuada de que sean trasladadas a la Junta, y en su caso, sometidas a votación.

5. Lo dispuesto en este artículo se entiende sin perjuicio de la inclusión en el anuncio de contenidos adicionales o de la realización de la convocatoria con menor o mayor antelación, en los supuestos especiales en que así venga exigido por la Ley.

Artículo 10. Derecho y deber de asistencia:

1. Tienen derecho de asistir a la Junta General todos los titulares de acciones inscritas a su nombre en el Registro de anotaciones en cuenta correspondiente con cinco días de antelación, al menos, a aquél en que haya de celebrarse la Junta. Cuando el accionista ejercite su derecho de voto utilizando medios de comunicación a distancia, en los términos establecidos en el artículo 26 de los Estatutos y 18 de este Reglamento, deberá cumplirse esta condición en el momento de su emisión.
2. Los miembros del Consejo de Administración deberán asistir a las Juntas Generales. Asimismo podrán asistir a la Junta, con voz y sin voto los Directores, técnicos y demás personas que, a juicio del Consejo de Administración, tengan interés en la buena marcha de los asuntos sociales y cuya intervención en la Junta pueda, si fuera precisa, resultar útil para la Sociedad. El Presidente de la Junta General podrá autorizar la asistencia de cualquier otra persona que juzgue conveniente, sin perjuicio de la facultad de la Junta para revocar dicha autorización.

Artículo 14. Solicitudes de intervención de los Accionistas:

1. Acto seguido el Presidente solicitará a los accionistas que, en ejercicio de

sus derechos, deseen intervenir en la Junta y, en su caso, solicitar informaciones o aclaraciones en relación con los puntos del Orden del Día o formular propuestas, se identificarán ante el Notario o, en su caso, ante la Mesa, y por indicación de ésta, ante el personal que asista a uno u a otra, expresando su nombre y apellidos, el número de acciones del que son titulares y las acciones que representan. Si pretendiesen solicitar que su intervención conste literalmente en el Acta de la Junta, habrán de entregarla por escrito, en ese momento, al Notario, o a la Mesa con el fin de poder proceder a su cotejo cuando tenga lugar la intervención del accionista.

2. Los Administradores podrán establecer en la convocatoria que las intervenciones y propuestas de acuerdos que, conforme a la Ley, tengan intención de formular quienes vayan a asistir por medios telemáticos, se remitan a la Sociedad con anterioridad al momento de la constitución de la Junta. En todo caso, las intervenciones y propuestas de acuerdos que, conforme a lo dispuesto en la legislación en vigor y en los Estatutos, tengan intención de formular quienes vayan a asistir por medios electrónicos o telemáticos, serán remitidas al Notario o, en su caso, a la Mesa y deberán expresar el nombre y apellidos del autor, el número de acciones y la representación de que, en su caso, sea titular, y la intervención o propuesta que se formule.
3. Una vez que la Mesa disponga del listado de socios que desean intervenir, expuestos los informes que la Presidencia considere oportunos y, en todo caso, antes de la votación sobre los asuntos incluidos en el Orden del Día, se abrirá el turno de intervenciones de los accionistas.

Artículo 16. Información:

1. Durante el turno de intervenciones, todo accionista podrá solicitar verbalmente los informes o aclaraciones que estime precisos acerca de los asuntos comprendidos en el Orden del Día, y si se trata de la Junta General Ordinaria, sobre las cuestiones en materias de competencia de la Comisión de Auditoría y Cumplimiento. Para ello, deberá haberse identificado previamente conforme a lo previsto en el artículo 14 anterior.
2. Los Administradores estarán obligados a proporcionar la información solicitada salvo que concurra alguna de las circunstancias previstas en el artículo 7 precedente o que la información solicitada no se encuentre disponible en el propio acto de la Junta. En este caso, la información se facilitará por escrito dentro de los siete días siguientes a la terminación de la Junta, a cuyo efecto el accionista indicará el domicilio o la dirección donde hacerle llegar la información.
3. En caso de preverse la asistencia a la Junta por medios electrónicos o telemáticos, de conformidad con lo establecido en el artículo 24 del presente Reglamento, las contestaciones a aquellos accionistas que asistan a la Junta de esta forma y que ejerciten su derecho de información en el curso de la reunión se producirán, por escrito, en el plazo de los siete días siguientes a la celebración de la Junta.
4. La información o aclaración solicitada será facilitada por el Presidente o, en su caso y por indicación de éste, por el Presidente de la Comisión de Auditoría y Cumplimiento, el Secretario, un Administrador o, si

resultare conveniente, cualquier empleado o experto en la materia que estuviere presente, de acuerdo con el artículo 10.2 de este Reglamento.

Artículo 17. Propuestas de los Accionistas:

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 24 y de la posibilidad de formular propuestas de acuerdos al amparo de lo previsto en los artículos 97 y 100 de la Ley de Sociedades Anónimas, los accionistas podrán, durante el turno de intervenciones, formular propuestas de acuerdos a la Junta General sobre cualquier extremo del Orden del Día que legalmente no requiera su puesta a disposición de los accionistas en el momento de la convocatoria y sobre aquellos asuntos en relación con los cuales la Junta pueda deliberar y votar sin estar incluidos en el Orden del Día.

Artículo 18. Votación a través de medios de comunicación a distancia:

1. Los accionistas con derecho de asistencia podrán emitir su voto de las propuestas relativas a puntos comprendidos en el Orden del Día de cualquier clase de Junta General a través de los siguientes medios de comunicación a distancia:
 - a) Mediante correspondencia postal, remitiendo la tarjeta de asistencia obtenida de la Sociedad debidamente firmada y completada al efecto.
 - b) Mediante otros medios de comunicación electrónica a distancia, siempre que el documento electrónico en cuya virtud se ejercita el derecho de voto incorpore una firma electrónica reconocida empleada por el solicitante, u otra clase de firma considerada idónea por el Consejo de Administración, en acuerdo previo adoptado al efecto, por reunir ade-

cuadas garantías de autenticidad y de identificación del accionista que ejercita su derecho de voto.

2. El voto emitido por los sistemas a que se refiere el apartado anterior no será válido si no se recibe por la Sociedad, al menos, cinco días antes de la fecha prevista para la celebración de la Junta en primera convocatoria. El Consejo de Administración señalará en los anuncios de convocatoria el plazo para la recepción de votos a distancia, pudiendo ampliar el anteriormente indicado para aquellos votos cuya emisión sea anterior a su vencimiento pero que se reciban con posterioridad.
3. Los accionistas que emitan su voto a distancia en los términos indicados en este artículo serán considerados como presentes a los efectos de la constitución de la Junta de que se trate. En consecuencia, las delegaciones emitidas con anterioridad se entenderán revocadas y las conferidas con posterioridad se tendrán por no efectuadas.
4. El voto emitido a distancia a que se refiere el presente artículo sólo podrá dejarse sin efecto:
 - Por revocación posterior y expresa efectuada por el mismo medio empleado para la emisión, y dentro del plazo establecido para ésta.
 - Por asistencia a la reunión del accionista que lo hubiera emitido, bien físicamente, bien a través de los medios de comunicación a distancia a que se refiere el artículo 27 de los Estatutos y 24 de este Reglamento.
 - Por la venta de las acciones cuya titularidad confiere el derecho al voto, de que tenga conocimiento la Sociedad al menos cinco días antes

de la fecha prevista para la celebración de la Junta.

5. La incorporación de los votantes a distancia a la lista de asistentes se realizará integrando el soporte informático donde queden registrados con el que contenga el resto de la lista. En caso de que la lista se forme mediante fichero de tarjetas de asistencia, la incorporación se producirá generando un documento en soporte papel donde se recoja la misma información que la que consta en la tarjeta, por cada uno de los accionistas que ha votado a través de medios electrónicos o telemáticos, sin perjuicio de la conservación en soporte electrónico duradero del voto recibido.

Artículo 24. Asistencia a distancia:

Los accionistas que tengan este derecho podrán asistir a la reunión de la Junta General celebrada en el lugar indicado en la convocatoria, utilizando medios electrónicos o telemáticos de comunicación a distancia, siempre que, por permitirlo el estado de la técnica, así lo acuerde el Consejo de Administración, quien indicará en la convocatoria los medios utilizables a tal fin, por reunir las condiciones de seguridad exigibles para garantizar la identidad de los accionistas, la efectividad de sus derechos y el correcto desarrollo de la reunión. En todo caso, los derechos de voto e información de los accionistas que asistan a la Junta utilizando estos medios, deberán ejercitarse a través de los medios electrónicos de comunicación a distancia considerados idóneos en los Estatutos para el ejercicio de estos derechos.

En la convocatoria se describirán los plazos, formas y modos de ejercicio de los derechos de los accionistas previstos por los Administradores para permitir el orde-

nado desarrollo de la Junta.

La asistencia de los accionistas a la Junta en este supuesto se ajustará a las siguientes reglas:

- a) La conexión al sistema de seguimiento de la Junta deberá realizarse con la antelación que se indique en la convocatoria, con relación a la hora prevista para el inicio de la reunión. Transcurrida la hora límite fijada al efecto, no se considerará presente al accionista que inicie la conexión con posterioridad.
- b) El voto de las propuestas sobre puntos comprendidos en el Orden del Día de la sesión podrá emitirse a partir del momento en que la Presidencia de la Junta declare su válida constitución y realice una indicación en tal sentido, y hasta la hora señalada al efecto por la Presidencia.
- c) El voto de las propuestas sobre asuntos no comprendidos en el Orden del Día deberá emitirse en el intervalo de tiempo que señale al efecto la Presidencia, una vez que se formule la propuesta y se estime que la misma ha de ser sometida a votación.
- d) Los accionistas asistentes a distancia conforme a este artículo podrán ejercer su derecho de información formulando las preguntas o solicitando las aclaraciones que consideren pertinentes, siempre que se refieran a asuntos comprendidos en el Orden del Día. Los Administradores podrán determinar en la convocatoria que las intervenciones y propuestas de acuerdos que, conforme a la Ley, tengan intención de formular quienes vayan a asistir por medios telemáticos, se remitan a la Sociedad con anterioridad al momento de la constitución de la Junta. Las contestaciones a aquellos accionistas que asistan a la Junta de esta forma y que ejerciten su derecho de información en el curso de la reunión se producirán, por escrito, en el plazo de los siete días siguientes.
- e) Si por circunstancias técnicas no imputables a la Sociedad o por razones de seguridad derivadas de circunstancias sobrevenidas ajenas a aquella, se produjere o practicare una interrupción de la comunicación o el fin de la misma, no podrá invocarse esta circunstancia como privación ilegítima de los derechos del accionista.
- f) La inclusión de los accionistas asistentes a distancia en la lista de asistentes se realizará conforme a lo establecido en el artículo 18.5 del presente Reglamento.
- g) La Mesa, y en su caso, el Notario, deberán tener acceso directo a los sistemas de conexión que permitan la asistencia a la Junta, de modo que tengan conocimiento por sí, y de forma inmediata, de las comunicaciones que se realicen por los accionistas que asistan a distancia y de las manifestaciones que lleven a efecto.

MODIFICACIÓN DEL REGLAMENTO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 115.1 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, reguladora del Mercado de Valores, se informa a la Junta General que el Consejo de Administración aprobó en la reunión celebrada el día 22 de marzo de 2006, con el informe favorable de la Comisión de Auditoría y Cumplimiento, las siguientes modificaciones del Reglamento del Consejo, que fueron comunicadas a la Comisión Nacional del Mercado de Valores el mismo día 22 de marzo de 2006:

- Modificación del artículo 19, apartado 1: Tiene por finalidad establecer, de acuerdo con la Ley 19/2005, de 14 de noviembre, que en el supuesto de reelección de los Consejeros, ésta debe hacerse por períodos con la duración máxima estatutaria de tres años.
 - Modificación del artículo 20: Establece, conforme a lo dispuesto en el nuevo apartado 3 del artículo 126 de la Ley de Sociedades Anónimas, introducido por la Ley 19/2005, de 14 de noviembre, que el nombramiento de los Consejeros caducará cuando, vencido el plazo para el que fueron nombrados, se haya celebrado la Junta General siguiente sin ser reelegidos o hubiere transcurrido el término legal para la celebración de la Junta que deba resolver sobre la aprobación de las cuentas del ejercicio anterior sin que haya tenido lugar la misma.
2. Los Consejeros designados por cooperación podrán ser ratificados en su cargo en la primera Junta General que se celebre con posterioridad a su designación, en cuyo caso cesarán en la fecha en que lo habría hecho su antecesor.
 3. El Consejero que termine su mandato o por cualquier otra causa cese en el desempeño de su cargo no podrá prestar servicios en otra entidad competidora que tenga un objeto social análogo al de la Sociedad durante el plazo de dos años.

El Consejo de Administración, si lo considera oportuno, podrá dispensar al Consejero saliente de esta obligación o acortar el periodo de su duración.

Artículo 20. Cese de los Consejeros:

Los Administradores cesarán cuando lo decida la Junta General en uso de las atribuciones que tiene conferidas, sin perjuicio de la facultad de presentar su renuncia de acuerdo con lo previsto en las leyes.

El nombramiento de los administradores caducará cuando, vencido el plazo para el que fueron nombrados, se haya celebrado la Junta General siguiente sin ser reelegidos o hubiese transcurrido el término legal para la celebración de la Junta que deba resolver sobre la aprobación de Cuentas del ejercicio anterior.

Como consecuencia de estas modificaciones, los artículos 19 y 20 del Reglamento del Consejo quedaron redactados en la forma siguiente:

Artículo 19. Duración del cargo:

1. La duración del cargo de Consejero será de tres años. Los Consejeros cesantes podrán ser reelegidos, una o varias veces por períodos de igual duración máxima.

Además, los Consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar la correspondiente dimisión si aquél, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, lo considerase conveniente,

en los casos que puedan afectar negativamente al funcionamiento del Consejo o al crédito y reputación de la Sociedad y, en particular, cuando se hallen incursos en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos”.



Urbanización “Alicate Playa”. Marbella. Málaga



Edificio de Oficinas "Alda. de San Luis". Madrid





CUENTAS ANUALES

CUENTAS ANUALES

A continuación se presentan el Balance y la Cuenta de Resultados de Inmobiliaria Urbis, S.A. correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2005. A efectos comparativos se presentan también las cifras correspondientes al ejercicio 2004.

El Balance y la Cuenta de Resultados mencionados anteriormente forman parte integrante de las Cuentas Anuales formuladas por el Consejo de Administración de Inmobiliaria Urbis S.A., que han sido depositadas en el correspondiente Registro Mercantil.

Dichas Cuentas Anuales han sido auditadas por Deloitte, S.L. que expresaron sobre ellas una opinión favorable.

BALANCES DE SITUACIÓN DE INMOBILIARIA URBIS, S.A. AL 31 DE DICIEMBRE DE 2005 Y 2004.

Notas 1 a 4.

ACTIVO (Miles de euros)	31/12/05	31/12/04	Var. 05/04
A) INMOVILIZADO	722.385	689.994	32.391
I GASTOS DE ESTABLECIMIENTO (Nota 5)	66	620	(554)
II INMOVILIZACIONES INMATERIALES (Nota 6)	59.501	61.952	(2.451)
1 Derechos sobre bienes en arrendamiento financiero	31.295	31.295	-
1.1 Edificios terminados en alquiler en arrendamiento financiero	31.295	31.295	-
2 Concesiones	39.701	39.623	78
3 Aplicaciones informáticas	720	696	24
4 Amortizaciones	(12.215)	(9.662)	(2.553)
III INMOVILIZACIONES MATERIALES (Nota 7)	552.823	517.897	34.926
1 Inmuebles para arrendamiento	390.588	405.931	(15.343)
2 Inmuebles para uso propio	19.942	19.873	69
3 Instalaciones	2.709	2.688	21
4 Mobiliario y equipo de oficina	3.433	3.169	264
5 Otro inmovilizado material	1.790	1.661	129
6 Construcciones en curso	173.193	114.342	58.851
7 Amortizaciones	(32.444)	(29.767)	(2.677)
8 Provisiones	(6.388)	-	(6.388)
IV INMOVILIZACIONES FINANCIERAS (Nota 8)	104.573	99.820	4.753
1 Participaciones empresas del Grupo	82.698	65.188	17.510
2 Créditos empresas del Grupo	10.003	22.650	(12.647)
3 Otros créditos	3.279	473	2.806
4 Participaciones empresas Asociadas	10.024	10.024	-
5 Cartera de valores a largo plazo	5.342	3.484	1.858
6 Fianzas constituidas a largo plazo	4.287	4.454	(167)
7 Provisiones	(11.060)	(6.453)	(4.607)
V ACCIONES PROPIAS (Nota 4-e)	2.162	3.483	(1.321)
1 Acciones propias	5.014	4.754	260
2 Provisiones	(2.852)	(1.271)	(1.581)
VI DEUDORES POR OPERACIONES DE TRAFICO A LARGO PLAZO	3.260	6.222	(2.962)
1 Clientes a largo plazo por ventas	3.260	6.222	(2.962)
B) GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	3.430	3.134	296
C) ACTIVO CIRCULANTE	2.251.807	1.968.911	282.896
I EXISTENCIAS (Nota 9)	1.904.582	1.607.246	297.336
1 Terrenos y solares	1.359.066	1.097.088	261.978
2 Promociones en curso	480.098	434.305	45.793
2.1 Promociones en curso ciclo largo	188.546	96.816	91.730
2.1 Promociones en curso ciclo corto	291.552	337.489	(45.937)
3 Inmuebles terminados	55.104	69.196	(14.092)
4 Anticipos a proveedores	10.314	6.657	3.657
II DEUDORES	335.768	341.122	(5.354)
1 Clientes por ventas y prestaciones de servicios	293.232	300.844	(7.612)
2 Deudores varios	6.736	5.783	953
3 Administraciones Públicas (Nota 13)	36.733	35.554	1.179
4 Provisiones	(933)	(1.059)	126
III INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES	2.742	3.328	(586)
1 Cartera de valores a corto plazo	556	800	556
2 Créditos a empresas del Grupo y Asociadas (Nota 16)	1.801	2.202	(401)
3 Depósitos y fianzas constituidos a corto plazo	385	326	59
IV TESORERIA	7.642	15.470	(7.828)
V AJUSTES POR PERIODIFICACIÓN	1.073	1.745	(672)
1 Gastos anticipados	1.073	1.745	(672)
TOTAL ACTIVO	2.977.622	2.662.039	315.583

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2005.

BALANCES DE SITUACIÓN DE INMOBILIARIA URBIS, S.A. AL 31 DE DICIEMBRE DE 2005 Y 2004.

Notas 1 a 4.

PASIVO (Miles de euros)	31/12/05	31/12/04	Var. 05/04
A) FONDOS PROPIOS (Nota 10)	900.849	771.537	129.312
I CAPITAL	151.829	151.829	-
II PRIMA DE EMISIÓN DE ACCIONES	237.169	237.169	-
III RESERVAS	367.228	276.366	90.862
1 Reserva legal	30.366	30.366	-
2 Otras reservas	336.862	246.000	90.862
IV PERDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO	172.692	129.139	43.553
V DIVIDENDO A CUENTA	(28.069)	(22.966)	(5.103)
B) INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	346	192	154
1 Ingresos a distribuir en varios ejercicios	-	192	(192)
2 Diferencia positiva en cambio no realizadas	346	-	346
C) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS (Nota 11)	44.036	66.392	(22.356)
1 Provisión para impuestos	21.255	26.117	(4.862)
2 Otras provisiones	22.781	40.275	(17.494)
D) ACREEDORES A LARGO PLAZO	844.691	711.569	133.122
I DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO (Nota 12)	730.341	564.534	165.807
1 Principal deudas con entidades de crédito	729.982	563.809	166.173
2 Intereses no devengados por arrendamiento financiero	359	725	(366)
II OTROS ACREEDORES	112.733	118.756	(6.023)
1 Deudas representadas por efectos a pagar	57.107	68.662	(11.555)
2 Deudas no financieras con vinculadas y otras	35.744	42.489	(6.745)
3 Compromisos con clientes: anticipos a largo plazo (Nota 15)	15.278	3.213	12.065
4 Fianzas recibidas a largo plazo	4.604	4.392	212
III DESEMBOLSOS PENDIENTES SOBRE ACCIONES NO EXIGIDOS	1.617	28.279	(26.662)
1 De empresas del Grupo (Nota 16)	1.617	28.279	(26.662)
E) ACREEDORES A CORTO PLAZO	1.187.700	1.112.349	75.351
I DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO (Nota 12)	472.541	469.544	2.997
1 Principal deudas con entidades de crédito	464.106	461.610	2.496
2 Intereses no devengados por arrendamiento financiero	186	258	(72)
3 Intereses devengados por deudas con entidades de crédito	8.249	7.676	573
II ACREEDORES COMERCIALES	489.809	492.704	(2.895)
1 Anticipos de clientes (Nota 15)	140.910	134.015	6.895
2 Proveedores por compras o prestación de servicios	162.459	160.815	1.644
3 Proveedores efectos a pagar	186.440	197.874	(11.434)
III OTRAS DEUDAS NO COMERCIALES	133.884	57.046	76.838
1 Administraciones Públicas (Nota 13)	99.423	29.551	69.872
2 Otras deudas (Nota 3)	31.462	24.556	6.906
3 Otras deudas con empresas del Grupo y asociadas (Nota 16)	2.999	2.939	60
IV PROVISIONES PARA OPERACIONES DE TRAFICO	91.105	92.627	(1.522)
1 Provisiones para terminación de obras (Nota 4-k)	86.060	88.565	(2.505)
2 Otras provisiones	5.045	4.062	983
V AJUSTES POR PERIODIFICACIÓN	361	428	(67)
TOTAL PASIVO	2.977.622	2.662.039	315.583

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2005.

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DE INMOBILIARIA URBIS, S.A.			
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2005 Y 2004			
DEBE (Miles de euros)	31/12/05	31/12/04	Var. 05/04
A) GASTOS DE EXPLOTACIÓN			
1 APROVISIONAMIENTOS (Nota 15)	712.947	469.890	243.056
2 COSTES DIRECTOS DE EXPLOTACIÓN DE INMUEBLES EN ARRENDAMIENTO (Nota 15)	17.992	15.242	2.750
3 GASTOS DE COMERCIALIZACION DE INMUEBLES (Nota 15)	18.761	-	18.761
4 GASTOS DE PERSONAL	16.883	13.892	2.991
Sueldos y salarios y asimilados	14.303	11.945	2.358
Indemnizaciones	238	-	238
Cargas sociales	1.665	1.577	88
Otros gastos de personal	677	370	307
5 DOTACIONES PARA AMORTIZACIONES	1.587	1.665	(78)
6 VARIACIÓN DE LAS PROVISIONES DE TRÁFICO	30	1.478	(1.448)
7 OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN	13.992	11.397	2.594
Servicios exteriores	11.101	8.423	2.678
Tributos	209	280	(71)
Otros gastos de gestión corriente	2.682	2.694	(13)
I BENEFICIOS DE EXPLOTACIÓN	305.109	204.633	100.476
8 GASTOS FINANCIEROS Y GASTOS ASIMILADOS	25.112	16.008	9.104
Gastos financieros y asimilados	37.404	32.267	5.137
Intereses capitalizados en existencias (Nota 9)	(12.292)	(16.259)	3.967
II RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	-	-	-
III BENEFICIOS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	283.157	194.825	88.332
9 VARIACIÓN DE LAS PROVISIONES DEL INMOVILIZADO MATERIAL Y DE LA CARTERA DE CONTROL	13.848	243	13.605
10 GASTOS EXTRAORDINARIOS (Nota 15)	45.111	16.143	28.968
IV RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS	-	-	-
V BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS	258.241	190.243	67.998
11 IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES	85.549	61.104	24.445
VI RESULTADO DEL EJERCICIO (BENEFICIOS)	172.692	129.139	43.553

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2005.

**CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DE INMOBILIARIA URBIS, S.A.
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2005 Y 2004**

HABER (Miles de euros)	31/12/05	31/12/04	Var. 05/04
B) INGRESOS DE EXPLOTACIÓN			
1 IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS	1.047.910	721.900	326.010
Ventas de solares (Nota 15)	97.581	92.153	5.428
Ventas de promociones (Nota 15)	907.203	588.646	318.557
Ingresos por explotación de inmuebles en arrendamiento (Nota 15)	42.781	41.053	1.728
Prestaciones de servicios	345	48	297
2 AUMENTO DE EXISTENCIAS DE PROMOCIONES EN CURSO Y EDIFICIOS TERMINADOS	31.701	(7.275)	38.976
3 EXISTENCIAS DE PROMOCIONES EN CURSO INCORPORADAS AL INMOVILIZADO (Nota 7)	3.474	567	2.907
4 OTROS INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	4.214	3.005	1.209
I PÉRDIDAS DE EXPLOTACIÓN	-	-	-
5 OTROS INTERESES E INGRESOS ASIMILADOS (Nota 8)	3.160	6.200	(3.039)
II RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	21.951	9.808	12.143
III PERDIDAS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	-	-	-
6 BENEFICIOS EN ENAJENACIÓN DE INMOVILIZADO MATERIAL, FINANCIERO Y CARTERA DE CONTROL	-	1.957	(1.957)
En inmuebles para arrendamiento	-	1.957	(1.957)
En inmovilizado financiero	-	-	-
7 BENEFICIOS POR OPERACIONES CON ACCIONES PROPIAS	3.343	8.297	(4.955)
8 INGRESOS EXTRAORDINARIOS (Nota 15)	30.699	1.549	29.151
IV RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS	24.917	4.582	20.334
V PÉRDIDAS ANTES DE IMPUESTOS	-	-	-
VI RESULTADO DEL EJERCICIO (PERDIDAS)	-	-	-

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2005.



CALENDARIO FINANCIERO

DATOS DE IDENTIFICACIÓN

ESTADOS FINANCIEROS 2004-1995

RETRIBUCIÓN AL ACCIONISTA

SEDE SOCIAL Y REGIONALES

CALENDARIO FINANCIERO AÑO 2006

- Pago del dividendo a cuenta por un importe bruto de 22 céntimos de euro por acción: **31 de enero de 2006.**
- Comunicación a la C.N.M.V. de los Resultados del Ejercicio 2005: **1 de Marzo de 2006.**
- Comunicación a la C.N.M.V. de la Valoración de Activos Inmobiliarios y del Valor Neto Patrimonial a 31 de Diciembre de 2005: **7 de Marzo de 2006.**
- Presentación en Bolsa del Análisis 2005 y las Previsiones 2006: **13 de Marzo de 2006.**
- Comunicación a la C.N.M.V. de los Resultados del Primer Trimestre de 2006: **27 de Abril de 2006.**
- Junta General de Accionistas: **27 de Abril de 2006.**
- Comunicación a la C.N.M.V. de los Resultados del Primer Semestre de 2006: **20 de Julio de 2006.**
- Comunicación a la C.N.M.V. de los Resultados del Tercer Trimestre de 2006: **26 de Octubre de 2006.**

DATOS DE IDENTIFICACIÓN DE LA SOCIEDAD

El domicilio social de Inmobiliaria Urbis, S.A. se encuentra situado en Madrid, calle General Pardiñas, número 73.

Inmobiliaria Urbis, S.A. fue constituida en Madrid, por escritura otorgada ante el Notario Don Alejandro Santamaría y Rojas el 6 de abril de 1.946 con el número 326 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 516 general, 129 de la sección 3ª del Libro de Sociedades, folio 45, hoja número 1049, inscripción 1ª. Por escritura otorgada en Madrid, ante el Notario Don Antonio Pérez Sanz, el día 18 de julio de 1.990 con el número 1.974 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 62 general del Libro de Sociedades, folio 31, hoja número 12367, inscripción 410ª fueron adaptados los Estatutos al Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1.574/1.989, de 22 de diciembre.

La Sociedad tiene por objeto social la realización de negocios inmobiliarios de toda índole y consiguientemente, la adquisición, enajenación y gravamen, por cualquier título legítimo, de bienes inmuebles, rústicos o urbanos; la construcción de los mismos, ya la realice en forma directa o indirecta; la promoción y gestión de su ordenación urbana y su desarrollo, en todas sus etapas, trámites y modalidades; la explotación y administración de los referidos bienes de

cualquier forma lícita, incluso mediante el desarrollo de actividades del ramo turístico y de la hostelería. La realización de todas las mencionadas actividades se podrá llevar a cabo por la Sociedad aisladamente o en agrupación, unión o colaboración con otras personas y entidades y, no sólo en forma directa, sino también indirectamente.

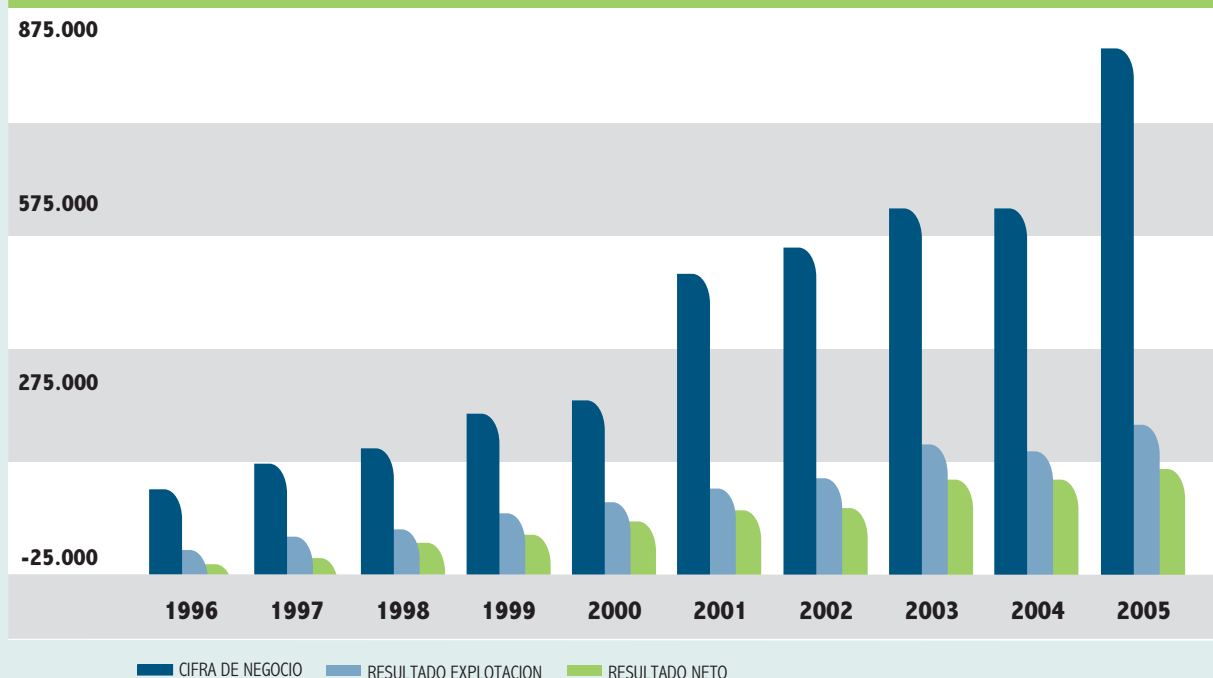
Sin perjuicio de que los Estatutos Sociales puedan ser examinados en el Registro Mercantil de Madrid, éstos y las Cuentas Anuales, comprensivas de Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias y Memoria correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2.005, así como el informe de Gestión pueden consultarse en el domicilio social, calle General Pardiñas, número 73, 28.006 Madrid.

El Capital Social es de CIENTO CINCUENTA Y UN MILLONES OCHOCIENTOS VEINTIOCHO MIL SETECIENTOS TREINTA Y OCHO EUROS CON VEINTICINCO CÉNTIMOS (151.828.738,25 euros) representado por ciento veintisiete millones quinientas ochenta y siete mil ciento setenta y cinco acciones (127.587.175 acciones), de uno con diecinueve centésimas de euros (1,19) nominales cada una, números 1 al 127.587.175, ambos inclusive, constitutivas de una sola serie y de idénticos derechos sociales y económicos todas ellas. Las acciones están totalmente desembolsadas y representadas por anotaciones en cuenta.

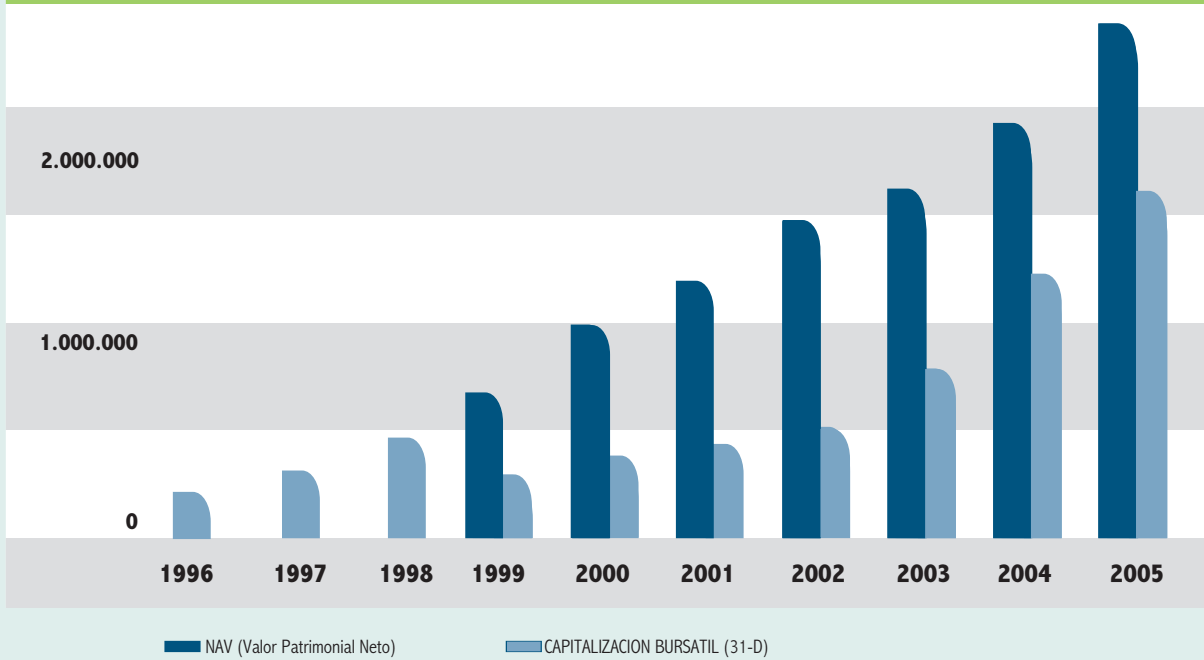
ESTADOS FINANCIEROS 2005 - 1996

DATOS HISTORICOS (Miles de Euros)										
	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Cifra de Negocio	70.547	123.298	170.084	249.217	288.418	486.668	545.587	601.968	627.031	888.724
Ingresos Promoción Residencial	49.656	104.791	143.114	224.229	251.572	406.967	473.515	516.596	491.851	710.206
Ingresos Venta Suelo	6.491	8.271	16.306	12.083	17.703	47.612	38.723	46.208	91.660	106.480
Ingresos Renta Alquiler	11.005	10.236	10.253	12.778	19.016	32.068	32.945	38.854	40.971	42.623
Ingresos Venta Patrimonio	9.827	6.956	7.277	6.415	4.899	8.801	7.096	10.504	2.549	29.415
Resultado Explotación	10.416	18.418	31.691	41.961	63.793	115.786	133.091	161.460	178.952	261.203
Resultado Neto	(-8.096)	3.843	19.082	32.050	39.546	62.804	73.386	91.568	106.676	147.967
Total Activos en Balance	613.393	785.857	805.388	936.730	1.234.601	1.667.706	1.719.828	2.329.755	2.764.340	3.180.739
Fondos Propios	228.691	233.181	252.263	278.100	404.211	585.045	624.227	686.449	769.483	875.293
Deuda Neta	257.642	290.155	311.918	351.304	426.681	531.720	504.409	711.508	1.047.582	1.265.091
Apalancamiento Financiero	113%	124%	124%	126%	106%	91%	81%	104%	136%	145%
ROE	(-3,5%)	1,7%	7,9%	12,1%	11,6%	11,3%	12,1%	14,0%	14,7%	18,0%
GAV (Valor Activos Inmobiliarios)				1.151.623	2.187.738	2.307.144	2.516.942	3.280.860	4.054.545	4.953.835
NAV (Valor Patrimonial Neto)	-	-	-	704.344	1.227.315	1.335.813	1.523.426	1.996.391	2.187.065	2.808.443
Capitalización Bursátil (31-D)	129.278	357.993	548.177	394.782	485.852	592.004	727.247	1.001.559	1.362.631	1.978.877
Plantilla	123	112	120	126	178	188	197	197	222	244

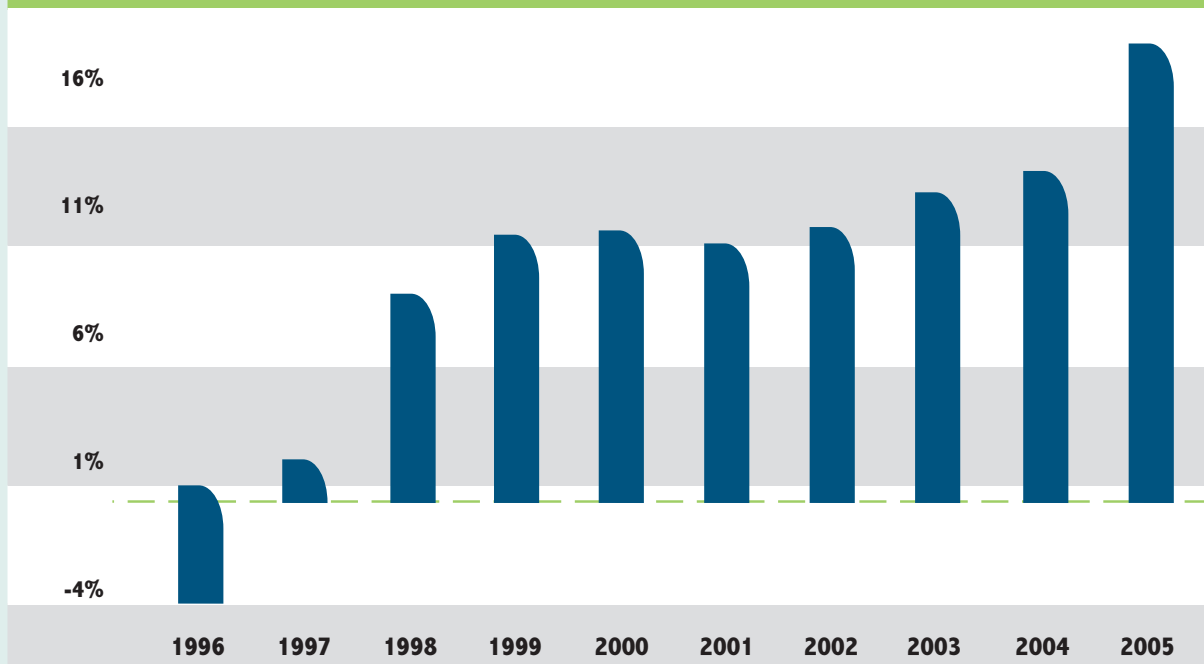
CIFRAS DE NEGOCIO, RESULTADO EXPLOTACIÓN Y RESULTADO NETO



NAV Y CAPITALIZACIÓN BURSÁTIL



ROE



RETRIBUCIÓN AL ACCIONISTA

RETRIBUCIÓN AL ACCIONISTA				
AÑO	PAGO	MODO	PAY-OUT	YIELD (*)
1999	0,08	Reducción nominal	35%	1,2%
2000	0,10	Reducción nominal	27%	2,2%
2001	0,11	Reducción nominal	28%	2,3%
2002	0,15	Dividendo	31%	3,2%
2003	0,20	Dividendo	34%	3,5%
2004	0,25	Dividendo	35%	3,2%
2005	0,30	Dividendo	31%	2,8%
2006	0,36	Dividendo	31%	2,3%

(*) Sobre cotización cierre ejercicio.



“Edificio Urbis”. Las Palmas de Gran Canaria.

SEDE SOCIAL Y REGIONALES

SEDE SOCIAL Y REGIONALES

INMOBILIARIA URBIS, S.A.

Calle General Pardiñas, 73, 28006 Madrid
Teléfono: 91 590 37 11 . Fax: 91 411 32 52
urbis@urbis.es www.urbis.es

REGIONAL CENTRO

DELEGACIÓN MADRID 1

Calle Goya, 5 - 7
28001 Madrid
Tel.: 91 781 88 40
madrid@urbis.es

DELEGACIÓN MADRID 3

Avda. Polvoranca, 39
28921 Alcorcón (Madrid)
Tel.: 91 641 50 50
madrid3@urbis.es

DELEGACIÓN MADRID 2

Calle Goya, 5 - 7
28001 Madrid
Tel.: 91 781 88 42
madrid2@urbis.es

REGIONAL ANDALUCÍA

DELEGACIÓN DE CÁDIZ

Avda. Alcalde Alvaro Domecq, 4
11405 Jerez de la Frontera (Cádiz)
Tel.: 956 32 66 00
jerez@urbis.es

DELEGACIÓN DE CÓRDOBA

Ronda de los Tejares, 12 - 1º dcha
14001 Córdoba
Tel.: 957 47 68 56
cordoba@urbis.es

DELEGACIÓN DE GRANADA

Camino de Ronda, 179
18003 Granada
Tel.: 958 80 63 10
granada@urbis.es

DELEGACIÓN DE SEVILLA

Avda. Blas Infante, 6
41011 Sevilla
Tel.: 954 45 29 55
sevilla@urbis.es

DELEGACIÓN DE ALMERÍA

Maestro Serrano, 9
04004 Almería
Tel.: 950 26 60 00
almeria@urbis.es

DELEGACIÓN COSTA DEL SOL

Carretera N-340, Km. 165,5
29688 Estepona (Málaga)
Tel.: 952 88 28 48
costalita@urbis.es

DELEGACIÓN DE MÁLAGA

Mesonero Romano, 18
29010 Málaga
Tel.: 952 07 06 45
malaga@urbis.es

DELEGACIÓN DE HUELVA

Plaza El Campillo, 3 - local 10
21002 Huelva
Tel.: 959 54 07 31
huelva@urbis.es

REGIONAL NORDESTE**DELEGACIÓN DE BARCELONA**

Pau Claris, 174 – Princ. 1º
08037 Barcelona
Tel.: 93 465 77 96
barcelona@urbis.es

DELEGACIÓN DE BALEARES

Unió, 2A – 1ºB
07001 Palma de Mallorca
Tel.: 971 71 71 93
mallorca@urbis.es

DELEGACIÓN DE ZARAGOZA

Paseo de Independencia, 22 – 4ºD
50004 Zaragoza
Tel.: 976 21 51 72
zaragoza@urbis.es

DELEGACIÓN DE BADALONA

Avda. Dels Vents, 9 – 13. Ofic.B. 2º - 3ª
08917 Badalona (Barcelona)
Tel.: 93 395 48 84
barcelona@urbis.es

DELEGACIÓN DE GERONA

Passeig d'Olot, s/n
17005 Gerona
Tel.: 972 24 56 46
gerona@urbis.es

REGIONAL DE LEVANTE**DELEGACIÓN DE VALENCIA**

Colón, 60 - 5º
46004 Valencia
Tel.: 96 353 05 55
valencia@urbis.es

DELEGACIÓN DE CASTELLÓN

Avda. Vicente Sos Baynat, 13
12006 Castellón de la Plana
Tel.: 964 73 01 78
castellon@urbis.es

DELEGACIÓN DE ALICANTE

Teniente Coronel Chapuli, 2 – Princ. Izd
03001 Alicante
Tel.: 965 14 67 20
alicante@urbis.es

DELEGACIÓN DE MURCIA

Avda. Reino de Murcia, 74 / Urb Altorreal
30500 Molina de Segura (Murcia)
Tel.: 968 64 81 11
murcia@urbis.es

REGIONAL DE CANARIAS**DELEGACIÓN DE LAS PALMAS**

León y Castillo, 431 – 1º
35007 Las Palmas de Gran Canarias
Tel.: 928 27 04 84
laspalmas@urbis.es

DELEGACIÓN DE TENERIFE

Avda. Bravo Murillo, 16
38003 Santa Cruz de Tenerife
Tel.: 922 22 22 41
tenerife@urbis.es

PORTUGAL**DELEGACIÓN de LISBOA**

Duque de Saldanha, 1 - 5ºC
1050-094 Lisboa
Tel.: 00 351 21 357 1044

DELEGACIÓN DE OPORTO

Avda. De França, 20, Sala 507
4050-275 Porto
Tel.: 00 351 2260 73030/31

REGIONAL NORTE, CASTILLA-LA MANCHA Y EXTREMADURA**DELEGACIÓN DE BURGOS**

Calle Vitoria, 4 - 1ª planta, Ofic. 101
09004 Burgos
Tel.: 947 20 81 37
burgos@urbis.es

DELEGACIÓN DE LEÓN

Calle Burgo Nuevo, 12 - 1ª planta
24001 León
Tel.: 987 34 42 30
leon@urbis.es

DELEGACIÓN DE VALLADOLID

Miguel Iscar, 12 - 1º Izda.
47001 Valladolid
Tel.: 983 21 85 98
valladolid@urbis.es

DELEGACIÓN DE ALBACETE

Calle Rosario, 6 - 2ª Planta
02001 Albacete
Tel.: 967 24 65 28
albacete@urbis.es

DELEGACIÓN DE CIUDAD REAL

Plaza Mayor, 9 - 1ºB
13001 Ciudad Real
Tel.: 926 21 75 60
c.real@urbis.es

DELEGACIÓN DE TOLEDO

Calle Atenas, 2, Bajo
45003 Toledo
Tel.: 925 22 70 32
toledo@urbis.es

REGIONAL DE GALICIA**DELEGACIÓN DE SANTIAGO**

Calle Concepción Arenal, 1, Bajo
15706 Santiago de Compostela
Tel.: 981 56 19 62
r.galicia@urbis.es

DELEGACIÓN DE VIGO

Calle Gran Vía, 58
36203 Vigo (Pontevedra)
Telef.: 986 47 22 47
vigo@urbis.es

DELEGACIÓN DE ASTURIAS

Plaza Longoria Carvajal, 1 - 6º
33002 Oviedo
Tel.: 985 20 54 88
oviedo@urbis.es

DELEGACIÓN DE SANTANDER

Av. Calvo Sotelo, 19 - 6ª pta. 3
39002 Santander
Tel.: 942 31 87 50
cantabria@urbis.es

DELEGACIÓN DE LA RIOJA

Miguel Villanueva, 5 - 1º, Ofic. 2
26001 Logroño
Tel.: 941 24 40 66
larioja@urbis.es

DELEGACIÓN DE PAMPLONA

Plaza Conde de Rodezno, 8 - 6ª planta
31004 Pamplona
Tel.: 948 23 87 07
pamplona@urbis.es

DELEGACIÓN DE EXTREMADURA

Calle San Pedro de Alcántara, 7 - 1ªA
10001 Cáceres
Tel.: 927 24 67 50
caceres@urbis.es

DELEGACIÓN DE LA CORUÑA

Plaza de Galicia, 2 - 3, 1ºB
15004 La Coruña
Tel.: 981 12 61 70
galicia@urbis.es



Informe de Gobierno Corporativo 2005

INMOBILIARIA URBIS, SOCIEDAD ANÓNIMA
(Según modelo de la Comisión Nacional del Mercado de Valores)

URBIS 1946
2006

6

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO

- 4 A. Estructura de la Propiedad
- 9 B. Estructura de la Administración
de la Sociedad
- 37 C. Operaciones vinculadas
- 41 D. Sistemas de Control de Riesgos
- 45 E. Junta General
- 53 F. Grado de seguimiento de las
recomendaciones de Gobierno
Cooperativo
- 68 G. Otras informaciones de interés
- 70 Informe de la Comisión de Auditoría y
Cumplimiento del ejercicio 2005
- 76 Anexo I. Normas Regulatoras de la
Comisión de Auditoría y Cumplimiento



A. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

A.1. Complete el siguiente cuadro sobre el Capital Social de la Sociedad:

Fecha última modificación	Capital social (€)	Número de acciones
29-06-2001	151.828.738,25	127.587.175

En el caso de que existan distintas clases de acciones, indíquelo en el siguiente cuadro:

Clase	Número de acciones	Nominal unitario
TODAS DE LA MISMA CLASE	127.587.175	1,19

A.2. Detalle los titulares directos e indirectos de participaciones significativas, de su entidad a la fecha de cierre de ejercicio, excluidos los Consejeros:

Nombre o denominación social del accionista	Número de acciones directas	Número de acciones indirectas (*)	% Total sobre el capital social
BANCO ESPAÑOL DE CRÉDITO, S.A.	64.134.359	0	50,267
ACS ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN Y SERVICIOS, S.A.	26.958.648	4.156.964	24,388
BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO	0	65.064.359	50,996

(*) A través de:

Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de acciones directas	% Sobre el capital social
DRAGADOS, S.A.	4.156.464	3,258
NOVOVILLA, S.A.	500	0,000
BANCO ESPAÑOL DE CRÉDITO	64.134.359	50,267
BANCO MADESANT SOCIEDADE UNIPESSOAL, S.A.	930.000	0,729
Total:	69.221.323	

Indique los movimientos en la estructura accionarial más significativos, acaecidos durante el ejercicio:

Nombre o denominación social del accionista	Fecha operación	Descripción de la operación
---	-----------------	-----------------------------

A.3. Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, que posean acciones de la Sociedad:

Nombre o denominación social del Consejero	Fecha primer nombramiento	Fecha último nombramiento	Número de acciones directas	Número de acciones indirectas (*)	% Total sobre el capital social
D. ANTONIO TRUEBA BUSTAMANTE	18-03-1994	28-04-2005	50	35.220	0,028
D ^a ANA PATRICIA BOTÍN-SANZ DE SAUTUOLA Y O'SHEA	20-03-2002	28-04-2005	25	0	0,000
D. LUIS MARÍA ARREDONDO MALO	28-09-1994	29-04-2004	30.200	63.594	0,074
S.A.R. D. CARLOS DE BORBÓN DOS SICILIAS Y BORBÓN-PARMA	27-07-1994	29-04-2004	10.000	0	0,008
D. FERNANDO DE LA QUINTANA GARCÍA	27-02-1989	29-04-2004	50	0	0,000
D. VÍCTOR MENÉNDEZ MILLÁN	10-11-1998	28-04-2005	100	0	0,000
D. JUAN MANUEL DELIBES LINIERS	10-07-1996	24-04-2003	50	0	0,000
D. PEDRO PABLO ARECHABAleta MOTA	10-07-1996	24-04-2003	50	0	0,000
D. RAFAEL BENJUMEA CABEZA DE VACA	26-04-2001	29-04-2004	50	0	0,000
NOVOVILLA, S.A.	26-04-2001	29-04-2004	500	0	0,000
D. ANTONIO GARCÍA FERRER	22-05-2002	24-04-2003	100	0	0,000
D. SANTIAGO FONCILLAS CASAUS	24-04-2003	24-04-2003	1.000	0	0,001

(*) A través de:

Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de acciones directas
COR 2000, S.A.	7.460
EFYA, S.A.	27.760
NIEVE DE ANDALUCÍA, S.A.	63.594
Total:	98.814
% Total del Capital Social en poder del Consejo de Administración	0,111

Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, que posean derechos sobre acciones de la Sociedad:

Nombre o denominación social del Consejero	Número de derechos de opción directos	Número de derechos de opción indirectos	Número de acciones equivalentes	% Total sobre el capital social
NO EXISTEN DERECHOS SOBRE ACCIONES DE LA SOCIEDAD CONCEDIDOS A LOS CONSEJEROS	0	0	0	0,000

A.4. Indique, en su caso, las relaciones de índole familiar, comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, en la medida en que sean conocidas por la Sociedad, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

Nombres o denominaciones sociales relacionados	Tipo de relación	Breve descripción
BANCO ESPAÑOL DE CRÉDITO, S.A. Y BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO, S.A.	Societaria	BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO, S.A. ES TITULAR DEL 88,437% DEL CAPITAL SOCIAL DE BANCO ESPAÑOL DE CREDITO, S.A.

A.5. Indique, en su caso, las relaciones de índole comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas y la Sociedad, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

Nombres o denominaciones sociales relacionados	Tipo de relación	Breve descripción
BANCO ESPAÑOL DE CRÉDITO, S.A.	Societaria	TITULAR DEL 50,267% DEL CAPITAL SOCIAL DE INMOBILIARIA URBIS, S.A.
BANCO ESPAÑOL DE CRÉDITO, S.A.	Comercial	OPERACIONES PROPIAS DEL GIRO O TRÁFICO COMERCIAL
BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO, S.A.	Comercial	OPERACIONES PROPIAS DEL GIRO O TRÁFICO COMERCIAL
ACS, ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN Y SERVICIOS, S.A.	Comercial	OPERACIONES PROPIAS DEL GIRO O TRÁFICO COMERCIAL

A.6. Indique los pactos parasociales celebrados entre accionistas que hayan sido comunicados a la Sociedad:

Intervenientes pacto parasocial	% del capital social afectado	Breve descripción del pacto
0	0,000	LA SOCIEDAD NO TIENE CONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE PACTOS PARASOCIALES QUE INCLUYAN LA LIBRE REGULACIÓN DEL EJERCICIO DEL DERECHO DE VOTO EN LAS JUNTAS GENERALES O QUE RESTRINJAN O CONDICIONEN LA LIBRE TRANSMISIBILIDAD DE LAS ACCIONES DE LA SOCIEDAD

Indique, en su caso, las acciones concertadas existentes entre los accionistas de su empresa y que sean conocidas por la Sociedad:

Intervenientes acción concertada	% del capital social afectado	Breve descripción de la acción concertada
0	0,000	NO SE TIENE CONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE ACCIONES CONCERTADAS ENTRE LOS ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD

En el caso de que durante el ejercicio se haya producido alguna modificación o ruptura de dichos pactos o acuerdos o acciones concertadas, indíquelo expresamente.

A.7. Indique si existe alguna persona física o jurídica que ejerza o pueda ejercer el control sobre la Sociedad de acuerdo con el artículo 4 de la Ley del Mercado de Valores:

Nombre o denominación social
BANCO ESPAÑOL DE CRÉDITO, S.A.

Observaciones
BANCO ESPAÑOL DE CRÉDITO ES TITULAR DEL 50,267% DEL CAPITAL SOCIAL DE INMOBILIARIA URBIS, S.A.

A.8. Complete los siguientes cuadros sobre la autocartera de la Sociedad:

A fecha de cierre del ejercicio:

Número de acciones directas	Número de acciones indirectas (*)	% Total sobre el capital social
305.889	0	0,240

(*) A través de:

Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de acciones directas
Total:	

Detalle las variaciones significativas, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 377/1991, realizadas durante el ejercicio:

Fecha	Número de acciones directas	Número de acciones indirectas	% Total sobre el capital social
Resultados obtenidos en el ejercicio por operaciones de autocartera (en miles de euros)			2.072

A.9. Detalle las condiciones y el/los plazo/s de la/s autorización/es de la Junta al Consejo de Administración para llevar a cabo las adquisiciones o transmisiones de acciones propias descritas en el apartado A.8.

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el día 28 de abril de 2005 acordó autorizar al Consejo de Administración para que pueda llevar a cabo la adquisición derivativa de acciones de Inmobiliaria Urbis, S.A. con sujeción a los requisitos establecidos en el artículo 75 y Disposición Adicional 1ª de la vigente Ley de Sociedades Anónimas, por sí o a través de Sociedades dominadas, mediante operaciones de compra-venta, permuta o cualquier otra modalidad de negocio a título oneroso, que podrán realizarse en cada momento hasta la cifra máxima permitida por la Ley. Las adquisiciones podrán efectuarse al precio que resulte en Bolsa, con una oscilación en más o en menos del diez por ciento. La presente autorización tendrá una duración de 18 meses y las adquisiciones que al amparo de la misma se realicen comprenderán todos los requisitos establecidos en la legislación vigente.

La mencionada Junta General Ordinaria celebrada el día 28 de abril de 2005 acordó revocar la autorización concedida por el mismo concepto al Consejo de Administración en la Junta General Ordinaria celebrada el día 29 de abril de 2004.

Se ha previsto proponer en la próxima Junta General Ordinaria una autorización similar a la descrita.

Por otra parte, el Código de Conducta de Inmobiliaria Urbis, S.A. en materias relacionadas con los Mercados de Valores establece en el Capítulo III, apartado 5 los principios generales de la política de autocartera de la Sociedad, a la que debe ajustarse la actividad de compra de acciones propias autorizada por la Junta General Ordinaria celebrada el día 29 de abril de 2004.

A.10. Indique, en su caso, las restricciones legales y estatutarias al ejercicio de los derechos de voto, así como las restricciones legales a la adquisición o transmisión de participaciones en el Capital Social:

1.- Restricciones legales y estatutarias al ejercicio de los derechos de voto:

No existen restricciones legales o estatutarias al ejercicio del derecho de voto como tal.

No obstante, el artículo 18 del Reglamento de la Junta General establece las reglas que han de observarse al realizar la votación a través de medios de comunicación a distancia. En concreto establece en su apartado 2 la siguiente norma:

“El voto emitido por los sistemas a que se refiere el apartado anterior no será válido si no se recibe por la Sociedad, al menos, cinco días antes de la fecha prevista para la celebración de la Junta en primera convocatoria. El Consejo de Administración señalará en los anuncios de convocatoria el plazo para la recepción de votos a distancia, pudiendo ampliar el anteriormente indicado para aquellos votos cuya emisión sea anterior a su vencimiento pero que se reciban con posterioridad.”

2.- Restricciones legales a la adquisición o transmisión de participaciones en el Capital Social:

No existen restricciones legales o estatutarias a la adquisición o transmisión de participaciones en el Capital Social.

B. ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD

B.1. Consejo de Administración

B.1.1. Detalle el número máximo y mínimo de Consejeros previstos en los Estatutos:

Número máximo de Consejeros	15
Número mínimo de Consejeros	5

B.1.2. Complete el siguiente cuadro con los miembros del Consejo:

Nombre o denominación social del Consejero	Representante	Cargo en el Consejo	Fecha primer nombramiento	Fecha último nombramiento	Procedimiento de elección
D. ANTONIO TRUEBA BUSTAMANTE		PRESIDENTE	18-03-1994	28-04-2005	CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
D ^a ANA PATRICIA BOTIN-SANZ DE SAUTUOLA Y O'SHEA		VICEPRESIDENTE	20-03-2002	28-04-2005	CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
D. LUIS MARÍA ARREDONDO MALO		CONSEJERO DELEGADO	28-09-1994	29-04-2004	CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
S.A.R. D. CARLOS DE BORBÓN DOS SICILIAS Y BORBÓN-PARMA		CONSEJERO	27-07-1994	29-04-2004	CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
D. FERNANDO DE LA QUINTANA GARCÍA		CONSEJERO	27-02-1989	29-04-2004	CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
D. VÍCTOR MENÉNDEZ MILLÁN		CONSEJERO	10-11-1998	28-04-2005	CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
D. JUAN MANUEL DELIBES LINIERS		CONSEJERO	10-07-1996	24-04-2003	CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
D. PEDRO PABLO ARECHABALETA MOTA		CONSEJERO	10-07-1996	24-04-2003	CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
D. RAFAEL BENJUMEA CABEZA DE VACA		CONSEJERO	26-04-2001	29-04-2004	JUNTA GENERAL
NOVAVILLA, S.A.	MARCELINO FERNÁNDEZ VERDES	CONSEJERO	26-04-2001	29-04-2004	JUNTA GENERAL
D. ANTONIO GARCÍA FERRER		CONSEJERO	22-05-2002	24-04-2003	CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
D. SANTIAGO FONCILLAS CASAUS		CONSEJERO	24-04-2003	24-04-2003	JUNTA GENERAL
Número total de Consejeros			12		

Indique los ceses que se hayan producido durante el periodo en el Consejo de Administración:

Nombre o denominación social del Consejero	Fecha de baja

B.1.3. Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del Consejo y su distinta condición:

CONSEJEROS EJECUTIVOS		
Nombre o denominación social del Consejero	Comisión que ha propuesto su nombramiento	Cargo en el organigrama de la Sociedad
D. ANTONIO TRUEBA BUSTAMANTE	CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE FECHA 18-03-1994, AL NO EXISTIR LA COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES EN LA FECHA DE DESIGNACIÓN	PRESIDENTE
D. LUIS MARÍA ARREDONDO MALO	CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE FECHA 28-09-1994, AL NO EXISTIR LA COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES EN LA FECHA DE DESIGNACIÓN	CONSEJERO DELEGADO

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES		
Nombre o denominación social del Consejero	Comisión que ha propuesto su nombramiento	Nombre o denominación social del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento
D ^a ANA PATRICIA BOTÍN-SANZ DE SAUTUOLA Y O'SHEA	CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE FECHA 20-03-2002, AL NO EXISTIR EN LA FECHA DE DESIGNACIÓN LA COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	BANCO ESPAÑOL DE CREDITO, S.A.
D. VÍCTOR MENÉNDEZ MILLÁN	CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE FECHA 10-11-1998, AL NO EXISTIR EN LA FECHA DE DESIGNACIÓN LA COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	BANCO ESPAÑOL DE CREDITO, S.A.
D. JUAN MANUEL DELIBES LINIERS	CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE FECHA 10-07-1996, AL NO EXISTIR EN LA FECHA DE DESIGNACIÓN LA COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	BANCO ESPAÑOL DE CREDITO, S.A.
D. PEDRO PABLO ARECHABALETA MOTA	CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE FECHA 10-07-1996, AL NO EXISTIR EN LA FECHA DE DESIGNACIÓN LA COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	BANCO ESPAÑOL DE CREDITO, S.A.
NOVOVILLA, S.A.	CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE FECHA 26-04-2001, AL NO EXISTIR EN LA FECHA DE DESIGNACIÓN LA COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	ACS ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN Y SERVICIOS, S.A.
D. ANTONIO GARCÍA FERRER	CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE FECHA 22-05-2002, AL NO EXISTIR EN LA FECHA DE DESIGNACIÓN LA COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	ACS ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN Y SERVICIOS, S.A.

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES

Nombre o denominación social del Consejero	Comisión que ha propuesto su nombramiento	Perfil
S.A.R. D. CARLOS DE BORBÓN DOS SICILIAS Y BORBÓN-PARMA	CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE FECHA 27-07-1994, AL NO EXISTIR EN LA FECHA DE DESIGNACIÓN LA COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	CONSEJERO DE COMPAÑÍA ESPAÑOLA DE PETRÓLEOS, S.A., PETROQUÍMICA ESPAÑOLA, S.A., IBÉRICA DE AUTOPISTAS, S.A. Y GRUPO THYSSENKRUPP, S.A.
D. FERNANDO DE LA QUINTANA GARCÍA	CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE FECHA 27-02-1989, AL NO EXISTIR EN LA FECHA DE DESIGNACIÓN LA COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	EMPRESARIO
D. RAFAEL BENJUMEA CABEZA DE VACA	CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE FECHA 26-04-2001, AL NO EXISTIR EN LA FECHA DE DESIGNACIÓN LA COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	INGENIERO DE MINAS, PH. D. UNIVERSIDAD DE MICHIGAN (EE.UU) Y ECONOMISTA. HA SIDO PROFESOR EN LA UNIVERSIDAD DE MICHIGAN DE INGENIERÍA, DIRECTOR DE INVESTIGACIÓN Y TECNOLOGÍA DE EXPLOSIVOS RIO TINTO, S.A., CONSEJERO DELEGADO DE ERTISA, S.A., CONSEJERO DELEGADO DE RIO TINTO MINERA, S.A., PRESIDENTE DE ASTURIANA DE ZINC, S.A. Y PRESIDENTE DE UNIÓN NAVAL DE LEVANTE, S.A. EN LA ACTUALIDAD ES DIRECTOR GENERAL DE LA FUNDACIÓN MARCELINO BOTÍN, PRESIDENTE DE LA FUNDACIÓN DUQUES DE SORIA, PRESIDENTE DE LA FUNDACIÓN RÍO TINTO POR LA HISTORIA DE LA MINERÍA Y SIDERURGIA, PATRONO DE LA FUNDACIÓN MAPFRE TAVERA, VICEPRESIDENTE DE BT ESPAÑA COMPAÑÍA DE SERVICIOS GLOBALES DE TELECOMUNICACIÓN, S.A., CONSEJERO DE PROUNIVERSIDAD, S.A. Y DE UNIÓN FENOSA SOLUZIONA, S.A.
D. SANTIAGO FONCILLAS CASAUS	CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE FECHA 26-03-2003, AL NO EXISTIR EN LA FECHA DE DESIGNACIÓN LA COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	LICENCIADO EN DERECHO CON PREMIO EXTRAORDINARIO Y ABOGADO DEL ESTADO. HA SIDO PRESIDENTE DE DRAGADOS Y CONSTRUCCIONES, S.A. EN LA ACTUALIDAD ES CONSEJERO DE SANTANDER INVESTMENT, S.A. Y MIEMBRO DEL CONSEJO ASESOR INTERNACIONAL DEL SCH

OTROS CONSEJEROS EXTERNOS

Nombre o denominación social del Consejero	Comisión que ha propuesto su nombramiento

Detalle los motivos por los que no se puedan considerar dominicales o independientes:

Indique las variaciones que, en su caso, se hayan producido durante el periodo en la tipología de cada Consejero:

Nombre o denominación social del Consejero	Fecha del cambio	Condición anterior	Condición actual

B.1.4. Indique si la calificación de los Consejeros realizada en el punto anterior se corresponde con la distribución prevista en el Reglamento del Consejo:

La calificación de los Consejeros como ejecutivos, dominicales o independientes se ajusta a las categorías contempladas en el artículo 5 del Reglamento del Consejo, según el cual:

“Se entenderá que son ejecutivos los Consejeros que tengan encomendada la gestión ordinaria de la Sociedad, por haberles sido delegadas de forma estable todas o una generalidad de las facultades del Consejo de Administración, o por tener atribuida de otra forma funciones directivas sobre una o varias áreas de actividad de la Sociedad.

Se considerará que son independientes los Consejeros no ejecutivos que: (i) no sean ni representen a accionistas capaces de influir en el control de la Sociedad; (ii) no hayan desempeñado en los tres últimos años cargos ejecutivos en la misma; (iii) no se hallen vinculados por razones familiares o profesionales con Consejeros ejecutivos; o (iv) no tengan o hayan tenido relaciones con la Sociedad o el Grupo que puedan mermar su independencia.

Se entenderá que son dominicales los Consejeros que, son titulares o representantes de paquetes accionariales capaces de influir en el control de la Sociedad”.

B.1.5. Indique, en el caso de que exista, las facultades que tienen delegadas el o los Consejero/s Delegado/s:

Nombre o denominación social del Consejero	Breve descripción
D. ANTONIO TRUEBA BUSTAMANTE	TIENE DELEGADAS LAS FACULTADES NECESARIAS PARA LA CONDUCCIÓN DEL NEGOCIO Y LAS QUE CORRESPONDEN A SU CARGO, SALVO LAS INDELEGABLES POR LEY, ESTATUTOS SOCIALES Y REGLAMENTO DEL CONSEJO
D. LUIS MARÍA ARREDONDO MALO	TIENE DELEGADAS LAS FACULTADES NECESARIAS PARA LA CONDUCCIÓN DEL NEGOCIO Y LAS QUE CORRESPONDEN A SU CARGO, SALVO LAS INDELEGABLES POR LEY, ESTATUTOS SOCIALES Y REGLAMENTO DEL CONSEJO

B.1.6. Identifique, en su caso, a los miembros del Consejo que asuman cargos de administradores o directivos en otras sociedades que formen parte del grupo de la Sociedad Cotizada:

Nombre o denominación social del Consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo
D. LUIS MARÍA ARREDONDO MALO	RENFURBIS, S.A.	PRESIDENTE
D. LUIS MARÍA ARREDONDO MALO	EUROPEA DE DESARROLLOS URBANOS, S.A.	CONSEJERO
D. LUIS MARÍA ARREDONDO MALO	DESARROLLOS INMOBILIARIOS CASTILLA-LA MANCHA, S.A. (DICAM)	PRESIDENTE
D. LUIS MARÍA ARREDONDO MALO	URBIS USA INC.	PRESIDENTE

B.1.7. Detalle, en su caso, los Consejeros de su Sociedad que sean miembros del Consejo de Administración de otras entidades cotizadas en mercados oficiales de valores en España distintas de su grupo, que hayan sido comunicadas a la Sociedad:

Nombre o denominación social del Consejero	Entidad cotizada	Cargo
D ^a ANA PATRICIA BOTÍN-SANZ DE SAUTUOLA Y O'SHEA	BANCO ESPAÑOL DE CRÉDITO, S.A.	PRESIDENTE
D ^a ANA PATRICIA BOTÍN-SANZ DE SAUTUOLA Y O'SHEA	BANCO DE SANTANDER CENTRAL HISPANO	CONSEJERO
D. VÍCTOR MENÉNDEZ MILLÁN	BANCO ESPAÑOL DE CRÉDITO, S.A.	VICEPRESIDENTE
S.A.R D. CARLOS DE BORBÓN DOS SICILIAS Y BORBÓN-PARMA	COMPAÑÍA ESPAÑOLA DE PETROLEOS, S.A.	CONSEJERO
D. JUAN MANUEL DELIBES LINIERS	BANCO ESPAÑOL DE CRÉDITO, S.A.	CONSEJERO
D. ANTONIO GARCÍA FERRER	ACS ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN Y SERVICIOS, S.A.	VICEPRESIDENTE
D. ANTONIO GARCÍA FERRER	ABERTIS INFRAESTRUCTURAS, S.A. (PERSONA FÍSICA REPRESENTANTE DE COMUNIDADES GESTIONADAS, S.A.)	CONSEJERO

B.1.8. Complete los siguientes cuadros respecto a la remuneración agregada de los Consejeros devengada durante el ejercicio:

a) En la Sociedad objeto del presente informe:

Concepto retributivo	Datos en miles de euros
Retribución fija	652
Retribución variable	816
Dietas	239
Atenciones Estatutarias	0
Opciones sobre acciones y/o otros instrumentos financieros	0
Otros	0
Total:	1.707

Otros beneficios	Datos en miles de euros
Anticipos	0
Créditos concedidos	0
Fondos y Planes de Pensiones: Aportaciones	0
Fondos y Planes de Pensiones: Obligaciones contraídas	0
Primas de seguros de vida	1.709
Garantías constituidas por la sociedad a favor de los Consejeros	0

b) Por la pertenencia de los Consejeros de la Sociedad a otros Consejos de Administración y/o a la Alta Dirección de Sociedades de Grupo:

Concepto retributivo	Datos en miles de euros
Retribución fija	0
Retribución variable	0
Dietas	0
Atenciones Estatutarias	0
Opciones sobre acciones y/o otros instrumentos financieros	0
Otros	0
Total:	0

Otros beneficios	Datos en miles de euros
Anticipos	0
Créditos concedidos	0
Fondos y Planes de Pensiones: Aportaciones	0
Fondos y Planes de Pensiones: Obligaciones contraídas	0
Primas de seguros de vida	0
Garantías constituidas por la sociedad a favor de los Consejeros	0

c) Remuneración total por tipología de Consejero:

Tipología Consejeros	Por Sociedad	Por Grupo
Ejecutivos	3.257	0
Externos Dominicales	53	0
Externos Independientes	106	0
Otros Externos	0	0
Total:	3.416	0

d) Respecto al beneficio atribuido a la Sociedad Dominante:

Remuneración total Consejeros (en miles de euros)	3.416
Remuneración total Consejeros/beneficio atribuido a la Sociedad Dominante (expresado en %)	2,309

B.1.9. Identifique a los miembros de la Alta Dirección que no sean a su vez Consejeros Ejecutivos, e indique la remuneración total devengada a su favor durante el ejercicio:

Nombre o denominación social	Cargo
D. FERMÍN MOLINA ALONSO	DIRECTOR GENERAL CORPORATIVO
D. ALFONSO EGUÍA ACORDAGOICOECHEA	DIRECTOR GENERAL DE PRODUCCIÓN
D. RAFAEL JOGA HERNANDO	DIRECTOR DE PERSONAL Y SERVICIOS GENERALES
D. VICENTE ESTELLÉS VALLS	DIRECTOR DE GESTIÓN DE SUELO
D. JAIME TRICAS TARRADELLAS	DIRECTOR DE DESARROLLO
D. MARIO BERGIA BECA	DIRECTOR DE PATRIMONIO

Remuneración Total Alta Dirección (en miles de euros) 2.069

B.1.10. Identifique de forma agregada si existen cláusulas de garantía o blindaje, para casos de despido o cambios de control a favor de los miembros de la Alta Dirección, incluyendo los Consejeros Ejecutivos, de la Sociedad o de su Grupo. Indique si estos contratos han de ser comunicados y/o aprobados por los órganos de la Sociedad o de su Grupo:

Número de beneficiarios 0

	Consejo de Administración	Junta General
Órgano que autoriza las cláusulas		

	Sí	No
¿Se informa a la Junta General sobre las cláusulas?		✓

B.1.11. Indique el proceso para establecer la remuneración de los miembros del Consejo de Administración y las cláusulas estatutarias relevantes al respecto.

El proceso para fijar la remuneración de los miembros del Consejo de Administración está establecido en los Estatutos Sociales y en el Reglamento del Consejo.

1.- El artículo 41 de los Estatutos Sociales establece lo siguiente:

“Artículo 41.- Los Vocales del Consejo de Administración tendrán derecho a percibir las dietas, asignaciones y participaciones en los beneficios líquidos de la Sociedad, según acuerde previamente la Junta General. Cuando se trate de participaciones en beneficios, serán detraídas de conformidad con lo dispuesto en el artículo 130 de la Ley Reguladora de las Sociedades Anónimas.”

Por su parte, el artículo 24 del Reglamento del Consejo establece:

“Artículo 24.- Retribución del Consejero.

1. El Consejero tendrá derecho a percibir la retribución que se fije por el Consejo de Administración con arreglo a las previsiones estatutarias, previa propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

En la asignación de la cuantía de la retribución, y además de fijar la que corresponda tanto a cada uno de los miembros del Consejo como adicionalmente a los integrantes de la Comisión Ejecutiva, el Consejo de Administración podrá establecer también que los Consejeros que formen parte de la Comisión de Auditoría y Cumplimiento, por el desempeño de sus funciones dentro de ésta, perciban asimismo una cantidad adicional.

2. El Consejo procurará que la retribución del Consejero se ajuste a criterios de adecuación con los resultados de la Sociedad.”

2.- El artículo 15 del vigente Reglamento del Consejo de Administración en su apartado 2 establece las facultades de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, disponiendo lo siguiente:

“c) Proponer al Consejo la modalidad y el importe de las retribuciones anuales de los Consejeros -tanto en su condición de tales como las que les correspondan por el desempeño en la Sociedad de otras funciones distintas a las de Consejero- y Directores Generales y revisar periódicamente los programas de retribución, ponderando su acomodación y sus rendimientos y procurando que las remuneraciones de los Consejeros se ajusten a criterios de adecuación con los resultados de la Sociedad.”

3.- La Junta General de Accionistas celebrada el día de 28 de abril de 2005 adoptó el acuerdo de fijar en 27.500 euros anuales, por Consejero, el importe de las dietas de los miembros del Consejo de Administración, excepto el Presidente del Consejo que tiene derecho a percibir la cantidad de 50.000 euros anuales.

El importe de sueldos, dietas y remuneraciones de cualquier clase devengadas en el curso del ejercicio 2005 por los miembros del Consejo de Administración de Inmobiliaria Urbis, S.A. ascendieron a 3.416 millones de euros, de acuerdo con el desglose que se establece en los cuadros recogidos en el apartado B.1.8. y el comentario incluido en el apartado G.

B.1.12. Indique, en su caso, la identidad de los miembros del Consejo que sean, a su vez, miembros del Consejo de Administración o directivos de sociedades que ostenten participaciones significativas en la Sociedad cotizada y/o en entidades de su grupo:

Nombre o denominación social del Consejero	Nombre o denominación social del accionista significativo	Cargo
D ^a ANA PATRICIA BOTÍN-SANZ DE SAUTUOLA Y O'SHEA	BANCO ESPAÑOL DE CRÉDITO, S.A.	PRESIDENTE
D ^a ANA PATRICIA BOTÍN-SANZ DE SAUTUOLA Y O'SHEA	BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO, S.A.	CONSEJERO EJECUTIVO
D. VÍCTOR MENÉNDEZ MILLÁN	BANCO ESPAÑOL DE CRÉDITO, S.A.	VICEPRESIDENTE
D. JUAN MANUEL DELIBES LINIERS	BANCO ESPAÑOL DE CRÉDITO, S.A.	CONSEJERO EJECUTIVO Y DIRECTOR GENERAL DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN FINANCIERA Y CONTROL
D. PEDRO PABLO ARECHABAETA MOTA	BANCO ESPAÑOL DE CRÉDITO, S.A.	DIRECTOR GENERAL ADJUNTO DEL AREA INMOBILIARIA
D. ANTONIO GARCÍA FERRER	ACS, ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN Y SERVICIOS, S.A.	VICEPRESIDENTE

Detalle, en su caso, las relaciones relevantes distintas de las contempladas en el epígrafe anterior, de los miembros del Consejo de Administración que les vinculen con los accionistas significativos y/o en entidades de su Grupo:

Nombre o denominación social del Consejero	Nombre o denominación social del accionista significativo	Descripción relación
D. MARCELINO FERNÁNDEZ VERDES (PERSONA FÍSICA REPRESENTANTE DE NOVAVILLA, S.A.)	ACS ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN Y SERVICIOS, S.A.	PRESIDENTE Y CONSEJERO DELEGADO DE DRAGADOS, S.A.

B.1.13. Indique, en su caso, las modificaciones introducidas durante el ejercicio en el Reglamento del Consejo.

El Reglamento del Consejo de Administración fue aprobado inicialmente por el Consejo en la reunión celebrada el día 26 de marzo de 2003.

- En el ejercicio de 2004 se adaptó el Reglamento del Consejo a las disposiciones de la Ley 26/2003, de 17 de julio, y se modificó el artículo 16 del mismo para adaptar su redacción a las normas de convocatoria del Consejo establecidas en los Estatutos Sociales.
- En la reunión del Consejo celebrada el día 16 de marzo de 2005 se aprobó, previo informe favorable de la Comisión de Auditoría y Cumplimiento, la modificación de los artículos 10 y 11 del Reglamento del Consejo, con la finalidad de encomendar al Secretario del Consejo, salvo decisión contraria del propio Consejo, la Secretaría de las Comisiones que puedan constituirse en el seno de dicho órgano.

Por otra parte, está previsto que el Consejo delibere en una próxima reunión sobre la modificación de los artículos 19 y 20 del Reglamento del Consejo, con la finalidad de adaptarlos a la Ley 19/2005, de 14 de noviembre, sobre la sociedad anónima europea. Las modificaciones consisten en establecer que la reelección de los Consejeros debe ser realizada por periodos de duración máxima de tres años, y que el mandato de los Administradores caduca cuando, vencido el plazo para el que fueron nombrados, no fueren reelegidos en la siguiente Junta General que se celebre o transcurra el plazo establecido para la celebración de la Junta General Ordinaria sin que haya tenido lugar.

El Reglamento del Consejo de Administración de Inmobiliaria Urbis, S.A. está disponible para su consulta en la página web corporativa de la Sociedad (www.urbis.es), en la Sección "Información para Accionistas e Inversores".

B.1.14. Indique los procedimientos de nombramiento, reelección, evaluación y remoción de los Consejeros. Detalle los órganos competentes, los trámites a seguir y los criterios a emplear en cada uno de los procedimientos.

Conforme a lo establecido en los artículos 30 y 31 de los Estatutos Sociales y en los artículos 15, 18, 19 y 20 del Reglamento del Consejo de Administración, los procedimientos de nombramiento, selección, evaluación y remoción de los Consejeros son los siguientes:

1.- Nombramiento, reelección y ratificación de los Consejeros:

- Competencia: Corresponde a la Junta General, de conformidad con las previsiones contenidas en la Ley de Sociedades Anónimas y en los Estatutos Sociales. No obstante, en el caso de vacante producida por dimisión o fallecimiento de uno o varios Administradores, el Consejo puede designar, en virtud de las facultades de cooptación que tiene legalmente atribuidas, a otro u otros Consejeros, siendo preciso la ratificación del nombramiento en la Junta General más próxima. En este caso las funciones de los Consejeros así nombrados no durarán más que el tiempo que falte a sus predecesores para cumplir el plazo de las suyas.
- Requisitos y restricciones para el nombramiento: Para ser nombrado Consejero se requiere ser accionista de la Sociedad, con la posesión mínima de 25 acciones de la misma. No pueden ser designados Administradores los que se hallen en cualquiera de los supuestos de prohibición o incompatibilidad establecidos por la Ley.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones de fecha 4 de febrero de 2004 desarrolló los requisitos que establece el Reglamento del Consejo para ser propuesto para el cargo de Consejero, de modo que las personas designadas como Consejeros han de ser de reconocida competencia, experiencia, solvencia y reunir la honorabilidad derivada de haber venido observando una trayectoria personal de respeto a las leyes mercantiles u otras que regulan la actividad económica y la vida de los negocios, así como las buenas prácticas comerciales, financieras y bancarias.

Entre los criterios fijados por la Comisión, se requiere también que una mayoría de miembros del Consejo hayan desempeñado, durante un plazo no inferior a cinco años, funciones de alta administración, dirección, control o asesoramiento de Compañías mercantiles.

Finalmente, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones recogió las prohibiciones establecidas en el Reglamento del Consejo para ser designado Consejero independiente, consistentes en no ser ni representar a accionistas capaces de influir en el control de la Sociedad; no haber desempeñado en los tres últimos años cargos ejecutivos en la misma; no hallarse vinculados por razones familiares o profesionales con Consejeros ejecutivos; y no tener o haber tenido relaciones con la Sociedad o el Grupo que puedan mermar su independencia.

Los Consejeros designados deben comprometerse formalmente en el momento de su toma de posesión a cumplir las obligaciones y deberes previstos en la Ley, en los Estatutos Sociales y en el Reglamento del Consejo.

- **Duración del cargo:** La duración del cargo de Consejero es de tres años si bien los Consejeros cesantes pueden ser reelegidos una o varias veces.

La duración del cargo de los Consejeros designados por cooptación que sean ratificados en la Junta General posterior inmediata a su nombramiento, será la misma que la de los Consejeros a los que sustituyan.

No se ha considerado necesario establecer un límite de edad para ser nombrado Consejero, así como tampoco para el ejercicio de este cargo, ni tampoco limitar la posibilidad de reelección de los Consejeros.

- **Procedimiento:** Las propuestas de nombramiento, reelección y ratificación de Consejeros que someta el Consejo de Administración a la Junta General y las decisiones de nombramiento que adopte el propio Consejo en los casos de cooptación, deben ir precedidas de la correspondiente propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

Si el Consejo se aparta de la propuesta de la Comisión, habrá de motivar su decisión, dejando constancia en Acta de sus razones.

Los Consejeros afectados por propuestas de nombramiento, reelección o cese se abstendrán de asistir e intervenir en las deliberaciones y votaciones del Consejo o de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones que traten de ellas.

2.- Cese o remoción de los Consejeros:

Los Consejeros cesarán en su cargo por el transcurso del período para el que fueron nombrados, salvo reelección, y cuando lo decida la Junta General en uso de las atribuciones que tiene conferidas. Además los Consejeros deben poner su cargo a disposición del Consejo y formalizar la correspondiente dimisión si el Consejo, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, lo considera conveniente, en los casos que puedan afectar negativamente al funcionamiento del Consejo o al crédito y reputación de la Sociedad y, en particular, cuando se hallen incursos en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos.

3.- Criterios de composición del Consejo de Administración:

Considerando que actualmente se sitúa en doce el número de Consejeros, las propuestas de nombramiento y reelección que el Consejo de Administración eleve a la Junta, así como las decisiones que el mismo adopte en los nombramientos por cooptación, deberán respetar la siguiente distribución de puestos, conforme a los criterios establecidos por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones en reunión de fecha 4 de febrero de 2004.

- Una reducida minoría de Consejeros ejecutivos, que en un Consejo de 12 miembros serían 2 ó 3.
- Una amplia mayoría de Consejeros no ejecutivos, que serían 9 ó 10.
- Dentro de la mayoría de Consejeros no ejecutivos, la proporción entre Consejeros dominicales e independientes no debe reflejar estrictamente la estructura del capital, sino que teniendo presente ésta, ha de inclinarse a favor de la presencia de independientes. En la actualidad el número de Consejeros independientes es de 4.

4.- Evaluación:

Está previsto que el Consejo de Administración evalúe una vez al año su funcionamiento y la calidad de sus trabajos.

B.1.15. Indique los supuestos en los que están obligados a dimitir los Consejeros.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 20 del Reglamento del Consejo, los Consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar la correspondiente dimisión si el Consejo, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, lo considera conveniente, en los casos que puedan afectar negativamente al funcionamiento del Consejo o al crédito y reputación de la Sociedad y, en particular, cuando se hallen incursos en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos.

B.1.16. Explique si la función de primer ejecutivo de la Sociedad recae en el cargo de Presidente del Consejo. En su caso, indique las medidas que se han tomado para limitar los riesgos de acumulación de poderes en una única persona:

SÍ NO

MEDIDAS PARA LIMITAR RIESGOS

El Presidente del Consejo de Administración, como dispone el artículo 7 del Reglamento del Consejo, tiene la condición de superior jerárquico de la Sociedad. En consecuencia, tiene delegadas todas las facultades delegables de conformidad con lo prevenido en la Ley, los Estatutos Sociales y el Reglamento del Consejo, y le corresponde dirigir el equipo de gestión de la Sociedad, de acuerdo siempre con las decisiones y criterios fijados por la Junta General y el Consejo de Administración en los ámbitos de sus respectivas competencias.

El artículo 3 del Reglamento del Consejo dispone que salvo en las materias reservadas a la competencia de la Junta General, el Consejo de Administración es el máximo órgano de decisión de la Sociedad.

Por otra parte, se han creado dentro del Consejo tres Comisiones (Ejecutiva, de Auditoría y Cumplimiento y de Nombramientos y Retribuciones), que ejercen, en el ámbito de sus competencias respectivas, funciones de supervisión y control de las actuaciones tanto del Presidente como del Consejero Delegado.

El Consejo sigue la política de delegar la gestión ordinaria de la Sociedad en los órganos ejecutivos y en el equipo de dirección, y concentrar su actividad en la función general de supervisión y control de la gestión, asumiendo y ejercitando directamente y con carácter indelegable las responsabilidades que esta función comporta.

Dos son las cualidades que distinguen al Presidente del Consejo del resto de los miembros: La titularidad de facultades delegadas y la atribución de la competencia para convocar las reuniones del Consejo y fijar el Orden del Día. La primera cualidad tiene dos mecanismos de control: La existencia de facultades indelegables del Consejo (ver B.1.5) y la posibilidad de que el Consejo revoque en cualquier momento la delegación conferida. En cuanto a la competencia para convocar las reuniones y fijar el Orden del Día, el Reglamento del Consejo establece en su artículo 16 que el Consejo se puede reunir, además de cuando lo decida el Presidente, cuando lo soliciten al menos tres Consejeros. El Orden del Día del Consejo se aprueba en la misma reunión. Los Consejeros pueden someter al Presidente la propuesta de inclusión de cualquier punto no incluido en el Orden del Día.

B.1.17. Se exigen mayorías reforzadas, distintas de las legales, en algún tipo de decisión?:

SÍ NO

Indique cómo se adoptan los acuerdos en el Consejo de Administración, señalando al menos, el mínimo quórum de asistencia y el tipo de mayorías para adoptar los acuerdos:

ADOPCIÓN DE ACUERDOS

Descripción del acuerdo	Quórum	Tipo de Mayoría
Salvo en los casos en que específicamente se requiera una mayoría superior, los acuerdos se adoptan por mayoría absoluta de los Administradores presentes o representados en la sesión. Para los acuerdos relativos a la delegación permanente de facultades en la Comisión Ejecutiva o en el Consejero Delegado y para la designación de los Administradores que desempeñen tales cargos, se necesitará el voto favorable de las dos terceras partes de los componentes del Consejo.	Será necesario la asistencia, presentes o representados, de la mitad más uno de los miembros del Consejo de Administración.	Mayoría absoluta.

B.1.18. Explique si existen requisitos específicos, distintos de los relativos a los Consejeros, para ser nombrado Presidente.

SÍ NO

Descripción de los requisitos

B.1.19. Indique si el Presidente tiene voto de calidad:

SÍ NO

Materias en las que existe voto de calidad	

B.1.20. Indique si los Estatutos o el Reglamento del Consejo establecen algún límite a la edad de los Consejeros:

SÍ NO

Edad límite Presidente	
Edad límite Consejero Delegado	
Edad límite Consejero	

B.1.21. Indique si los Estatutos o el Reglamento del Consejo establecen un mandato limitado para los Consejeros independientes:

SÍ NO

Número máximo de años de mandato	0
----------------------------------	---

B.1.22. Indique si existen procesos formales para la delegación de votos en el Consejo de Administración. En su caso, detállelos brevemente.

El artículo 36 de los Estatutos Sociales y el artículo 17.1 del Reglamento del Consejo establecen que los Administradores podrán delegar mediante carta dirigida al Presidente, su representación para cada reunión, en cualquier otro Administrador, para que le represente en la reunión de que se trate y ejercite el derecho de voto, pudiendo un mismo Consejero ostentar varias delegaciones.

B.1.23. Indique el número de reuniones que ha mantenido el Consejo de Administración durante el ejercicio. Asimismo, señale, en su caso, las veces que se ha reunido el Consejo sin la asistencia de su Presidente:

Número de reuniones del Consejo	8
Número de reuniones del Consejo sin la asistencia del Presidente	0

Indique el número de reuniones que han mantenido en el ejercicio las distintas Comisiones del Consejo:

Número de reuniones de la Comisión Ejecutiva o Delegada	6
Número de reuniones del Comité de Auditoría	5
Número de reuniones de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones	2
Número de reuniones de la Comisión de Estrategia e inversiones	0
Número de reuniones de la Comisión	0

B.1.24. Indique si las cuentas anuales individuales y consolidadas que se presentan para su aprobación al Consejo están previamente certificadas:

SÍ NO

Identifique, en su caso, a la/s persona/s que ha o han certificado las Cuentas Anuales individuales y consolidadas de la Sociedad, para su formulación por el Consejo:

Nombre	Cargo

B.1.25. Explique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por el Consejo de Administración para evitar que las cuentas individuales y consolidadas por él formuladas se presenten en la Junta General con salvedades en el informe de auditoría.

Los mecanismos que el Consejo de Administración ha establecido se regulan en los artículos 14 (Comité de Auditoría y Cumplimiento) y 31 (Relaciones con el Auditor de Cuentas) del Reglamento del Consejo.

En concreto el artículo 31.5 del Reglamento establece que el Consejo de Administración procurará formular definitivamente las Cuentas de manera tal que no haya lugar a salvedades por parte del Auditor de Cuentas. No obstante, cuando el Consejo considere que debe mantener su criterio, explicará públicamente el contenido y alcance de la discrepancia.

A su vez, el artículo 14 del Reglamento del Consejo regula las funciones del Comité de Auditoría y Cumplimiento y detalla, entre otras, las siguientes:

- Revisar las Cuentas de la Sociedad y del Grupo, vigilar el cumplimiento de los requerimientos legales y la correcta aplicación de los principios de contabilidad generalmente aceptados, así como informar las propuestas de modificación de principios y criterios contables sugeridos por la dirección.
- Conocer el proceso de información financiera y los sistemas internos de control.

- Servir de canal de comunicación entre el Consejo y el Auditor de Cuentas, evaluar los resultados de cada Auditoría y las respuestas del equipo de gestión a sus recomendaciones y mediar en los casos de discrepancias entre aquél y éste en relación con los principios y criterios aplicables en la preparación de los estados financieros.
- Velar por la independencia del Auditor de Cuentas.
- Conocer antes de su difusión la información financiera periódica que, además de la anual, se facilite a los mercados y sus órganos de supervisión, y velar porque se elabore conforme a los mismos principios y prácticas que las Cuentas anuales.

B.1.26. Detalle las medidas adoptadas para que la información difundida a los Mercados de Valores sea transmitida de forma equitativa y simétrica.

Estas medidas están recogidas en el artículo 30 del Reglamento del Consejo de Administración y en el Capítulo V, sobre «Información al Mercado», del Código de Conducta de Inmobiliaria Urbis S.A. en materias relacionadas con los Mercados de Valores, que se transcriben a continuación:

1.- Artículo 30 del Reglamento del Consejo.- Relaciones con los Mercados:

“1.- El Consejo de Administración informará al público de manera inmediata sobre:

- a) Los hechos relevantes capaces de influir de forma sensible en formación del precio de cotización bursátil de la acción de la Sociedad.
- b) Los cambios que afecten de manera significativa a la estructura del accionariado de la Sociedad.
- c) Las modificaciones sustanciales de las reglas de gobierno de la Sociedad.
- d) Las operaciones vinculadas de especial relieve con los miembros del Consejo.
- e) Las operaciones de autocartera que tengan especial importancia.

2.- El Consejo de Administración adoptará las medidas necesarias para asegurar que la información financiera trimestral, semestral y cualquier otra que se ponga a disposición de los mercados se elabore con arreglo a los mismos principios, criterios y prácticas profesionales con que se elaboran las cuentas anuales y goce de la misma fiabilidad que éstas. A tal efecto, dicha información será conocida por la Comisión de Auditoría y Cumplimiento antes de ser difundida.

3.- En la documentación pública anual el Consejo de Administración incluirá información sobre las reglas de gobierno de la Sociedad y el grado de cumplimiento del Código de Buen Gobierno.”

2.- Capítulo V del Código de Conducta de Inmobiliaria Urbis, S.A. en materias relacionadas con los Mercados de Valores.- Información al Mercado:

“1.- Información relevante:

a) Principios de actuación

- (i) La Sociedad difundirá de forma inmediata a los mercados, toda Información Relevante. La difusión se realizará mediante comunicación a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV).

Se considera Información Relevante toda aquella información cuyo conocimiento pueda afectar razonablemente a un inversor para adquirir o transmitir valores o instrumentos financieros y, por tanto, pueda influir de forma sensible sobre su cotización en un mercado secundario.

La Sociedad podrá solicitar a la CNMV que le dispense de esta obligación cuando considere que determinada información no debe ser hecha pública por afectar a sus legítimos intereses.

- (ii) La Sociedad difundirá la Información Relevante tan pronto como sea conocido el hecho, o tan pronto se haya adoptado la decisión o firmado el acuerdo o contrato con terceros de que se trate, procurando en la medida de lo posible hacerlo en aquel momento que evite distorsiones en el mercado.
- (iii) El contenido de las comunicaciones será veraz, claro y completo y, cuando así lo exija la naturaleza de la Información, cuantificado, de manera que no induzca a confusión o engaño.
- (iv) La Sociedad realizará las comunicaciones de Información Relevante a la CNMV con carácter previo a su difusión por cualquier otro medio.

b) Procedimiento

- (i) Las comunicaciones de Información Relevante serán realizadas por la Dirección de Cumplimiento, a quien corresponderá adoptar las decisiones oportunas en caso de ser requerida para realizar una comunicación de esta naturaleza.
- (ii) Los responsables de las áreas que tengan conocimiento de una información que pueda ser considerada relevante, deberán ponerlo en conocimiento inmediato de la Dirección de Cumplimiento. Es responsabilidad de esta Dirección determinar la relevancia de la información y, previa consulta con el Presidente, la necesidad de su difusión.

2.- Folletos Informativos e Información financiera periódica

1. Los Folletos Informativos de la Sociedad incluirán toda la Información Relevante sobre su negocio. Esta información será veraz, correcta y completa en todos sus aspectos significativos.

2. La Información financiera periódica de la Sociedad se elaborará de acuerdo con los mismos principios, criterios y prácticas profesionales que los utilizados para la elaboración de las Cuentas anuales, asegurando la transparencia en la transmisión al mercado de la actividad y los resultados de la misma”.

B.1.27. ¿El Secretario del Consejo tiene la condición de Consejero?:

SÍ NO

B.1.28. Indique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por la Sociedad para preservar la independencia del auditor, de los analistas financieros, de los bancos de inversión y de las agencias de calificación.

1.- Independencia del Auditor de Cuentas:

El Auditor de Cuentas de Inmobiliaria Urbis S.A. y de su Grupo consolidado es la firma Deloitte, S.L.

El artículo 31 del Reglamento del Consejo regula las relaciones con el Auditor de Cuentas y dedica una serie de apartados a preservar la independencia del Auditor, disponiendo a este respecto:

“1. Las relaciones del Consejo de Administración con el Auditor de Cuentas de la Sociedad se encauzarán a través del Comité de Auditoría y Cumplimiento.

Ello no obstante, el Auditor de Cuentas asistirá una vez al año a las reuniones del Consejo de Administración para presentar el correspondiente informe, a fin de que todos los Consejeros tengan la más amplia información sobre el contenido y conclusiones de los informes de Auditoría relativos a la Sociedad y al Grupo.

2. El Consejo de Administración se abstendrá de contratar a aquellas firmas de Auditoría en las que los honorarios que prevea satisfacerle, por todos los conceptos, sean superiores al dos por ciento de los ingresos totales de las mismas durante el último ejercicio. Asimismo, supeditará la contratación de una firma de Auditoría a la condición de que el socio responsable del equipo destinado a la Sociedad sea sustituido cada cuatro años.

3. No se contratarán con la firma Auditora otros servicios, distintos de los de Auditoría, que pudieran poner en riesgo la independencia de aquélla.

4. El Consejo de Administración informará públicamente de los honorarios globales que ha satisfecho la Sociedad a la firma auditora por servicios distintos de la Auditoría”.

La Comisión de Auditoría y Cumplimiento recibe periódicamente información de los Auditores externos para garantizar la efectividad de sus trabajos de revisión y analizar las situaciones que podrían suponer un riesgo para su independencia.

Por otra parte, la relación con el Auditor externo cumple con los requisitos de independencia recogidos en la Ley 44/2002, de 22 de noviembre, de Medidas de Reforma del Sistema Financiero.

Los honorarios en concepto de Auditorías de Inmobiliaria Urbis, S.A. y su Grupo consolidado realizadas por Deloitte, S.L. ascendieron en el ejercicio 2005 a 137.000 euros.

Con objeto de poner de manifiesto la inexistencia de riesgo para la independencia del Auditor externo, desde la doble perspectiva cuantitativa y cualitativa, se informa que en valores absolutos el coste de la Auditoría del Grupo Inmobiliaria Urbis, según se desprende de las Cuentas Anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2004, último ejercicio del que se dispone de información, de los principales Grupos inmobiliarios españoles, se encuentra por debajo del coste publicado por dichos Grupos. Mientras que el coste medio de las Auditorías en el sector fue del 0,007 % sobre Activos y del 0,029 % sobre Ingresos netos, este coste fue en el Grupo Inmobiliaria Urbis del 0,004 % y del 0,014 %, respectivamente.

Por otra parte, en cuanto a la importancia relativa de los honorarios generados por el Grupo Inmobiliaria Urbis con respecto a los honorarios totales generados por la firma Deloitte, S.L., los honorarios facturados al Grupo por la firma de Auditoría representan el 0,07 % de sus honorarios totales.

Por ello, la Comisión de Auditoría y Cumplimiento ha entendido que no existen razones objetivas que permitan cuestionar la independencia del Auditor externo.

2.- Independencia de los analistas financieros, Bancos de inversión y Agencias de calificación:

El Reglamento del Consejo de Administración dispone en el artículo 28:

“Relaciones con los accionistas institucionales:

1. El Consejo de Administración establecerá igualmente mecanismos adecuados de intercambio de información regular con los inversores institucionales que formen parte del accionariado de la Sociedad.
2. En ningún caso las relaciones entre el Consejo de Administración y los accionistas institucionales podrán traducirse en la entrega de éstos de cualquier información que les pudiera proporcionar una situación de privilegio o ventaja respecto a los demás accionistas”.

B.1.29. Indique si la firma de auditoría realiza otros trabajos para la Sociedad y/o su Grupo distintos de los de Auditoría y, en ese caso, declare el importe de los honorarios recibidos por dichos trabajos y el porcentaje que supone sobre los honorarios facturados a la Sociedad y/o su Grupo.

SÍ NO

	Sociedad	Grupo	Total
Importe de otros trabajos distintos de los de auditoría (miles de euros)	40.000	0	40.000
Importe trabajos distintos de los de auditoría / Importe total facturado por la firma de auditoría (en %)	22,598	0,000	22,598

B.1.30. Indique el número de años que la firma actual de auditoría lleva de forma ininterrumpida realizando la auditoría de las Cuentas Anuales de la Sociedad y/o su Grupo. Asimismo, indique el porcentaje que representa el número de años auditados por la actual firma de auditoría sobre el número total de años en los que las Cuentas Anuales han sido auditadas:

	Sociedad	Grupo
Número de años ininterrumpidos	4	4

	Sociedad	Grupo
Nº de años auditados por la firma actual de auditoría / Nº de años que la Sociedad ha sido auditada (en %)	23,530	33,330

B.1.31. Indique las participaciones de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad en el capital de entidades que tengan el mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituya el objeto social, tanto de la Sociedad como de su Grupo, y que hayan sido comunicadas a la Sociedad. Asimismo, indique los cargos o funciones que en estas sociedades ejerzan:

Nombre o denominación social del Consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
D. ANTONIO TRUEBA BUSTAMANTE	WORLD TRADE CENTER SEVILLA, S.A.	32,170	PRESIDENTE
D. MARCELINO FERNÁNDEZ VERDES (PERSONA FÍSICA REPRESENTANTE DE NOVILLA, S.A.)	ACS, ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN Y SERVICIOS, S.A.	0,128	—
D. ANTONIO GARCÍA FERRER	ACS, ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN Y SERVICIOS, S.A.	0,002	VICEPRESIDENTE

B.1.32. Indique, y en su caso detalle, si existe un procedimiento para que los Consejeros puedan contar con asesoramiento externo:

SÍ NO

DETALLE EL PROCEDIMIENTO

El Reglamento del Consejo reconoce expresamente el derecho de los Consejeros a contar con el auxilio de expertos para el ejercicio de sus funciones, pudiendo solicitar al Consejo la contratación, con cargo a la Sociedad, de asesores externos para aquellos encargos que versen sobre problemas concretos de especial relieve o complejidad que se presenten en el desempeño de su cargo, solicitud que sólo puede ser denegada por el Consejo de forma motivada.

A este respecto el artículo 23 del Reglamento del Consejo dispone literalmente:

“1. Con el fin de ser auxiliados en el ejercicio de sus funciones, los Consejeros pueden solicitar, a través del Secretario del Consejo de Administración, la contratación con cargo a la Sociedad de asesores legales, contables, financieros u otros expertos.

El encargo ha de versar necesariamente sobre problemas concretos de especial relieve o complejidad que se presenten en el desempeño del cargo.

2. La decisión de contratar corresponde al Consejo de Administración que podrá denegar la solicitud si considera:

- a) Que no es preciso para el cabal desempeño de las funciones encomendadas a los Consejeros.
- b) Que su coste no es razonable a la vista de la importancia del problema; o
- c) Que la asistencia técnica que se recaba puede ser dispensada adecuadamente por expertos técnicos de la Sociedad”.

B.1.33. Indique y en su caso detalle, si existe un procedimiento para que los Consejeros puedan contar con la información necesaria para preparar las reuniones de los órganos de administración con tiempo suficiente:

SÍ NO

DETALLE EL PROCEDIMIENTO

El Reglamento del Consejo establece en el artículo 16.2. y 3 que la convocatoria de sus reuniones se hace por el Secretario del Consejo o, en su defecto por el Vicesecretario, con una antelación de cuatro días, como mínimo, mediante el envío a los Consejeros del proyecto de Orden del Día propuesto por el Presidente, remitiéndoles además la información y documentación necesaria.

La información que se facilita a los Consejeros con anterioridad a las reuniones se elabora específicamente para preparar las sesiones del Consejo y está orientada para este fin.

Además, el Reglamento del Consejo reconoce expresamente a los Consejeros la facultad de información sobre cualquier aspecto de la Sociedad y de todas las sociedades filiales; y la de inspección, que les habilita para examinar los libros, registros, documentos y demás antecedentes de las operaciones sociales y para inspeccionar sus dependencias e instalaciones.

Los Consejeros tienen derecho a recabar y a obtener, por medio del Secretario, la información y el asesoramiento necesarios para el cumplimiento de sus funciones.

Durante la reunión y con posterioridad a la misma se proporciona a los Consejeros cuanta información o aclaraciones estimen convenientes en relación con los puntos incluidos en el Orden del Día.

Por otra parte, el artículo 22 del Reglamento del Consejo reconoce a los Consejeros las más amplias facultades para informarse sobre cualquier aspecto de la Sociedad y de todas las sociedades filiales, sean nacionales o extranjeras, para examinar los libros, registros, documentos y demás antecedentes de las operaciones sociales y para inspeccionar todas sus dependencias e instalaciones.

B.1.34. Indique si existe un seguro de responsabilidad a favor de los Consejeros de la Sociedad.

SÍ NO

B.2. Comisiones del Consejo de Administración

B.2.1. Enumere los órganos de administración:

Nombre del órgano	Nº de miembros	Funciones
COMISIÓN EJECUTIVA	4	
COMISIÓN DE AUDITORÍA Y CUMPLIMIENTO	3	
COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	3	

B.2.2. Detalle todas las comisiones del Consejo de Administración y sus miembros:

COMISIÓN EJECUTIVA O DELEGADA	
Nombre	Cargo
D. ANTONIO TRUEBA BUSTAMANTE	PRESIDENTE
D. LUIS MARÍA ARREDONDO MALO	VOCAL
D. JUAN MANUEL DELIBES LINIERS	VOCAL
D. PEDRO PABLO ARECHABAETA MOTA	VOCAL
D. TOMÁS SANTORO GARCÍA DE LA PARRA	SECRETARIO NO MIEMBRO

COMITÉ DE AUDITORÍA	
Nombre	Cargo
D. JUAN MANUEL DELIBES LINIERS	PRESIDENTE
D. ANTONIO GARCÍA FERRER	VOCAL
D. RAFAEL BENJUMEA CABEZA DE VACA	VOCAL
D. TOMÁS SANTORO GARCÍA DE LA PARRA	SECRETARIO NO MIEMBRO

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	
Nombre	Cargo
D. VÍCTOR MENÉNDEZ MILLÁN	PRESIDENTE
D. FERNANDO DE LA QUINTANA GARCÍA	VOCAL
D. ANTONIO GARCÍA FERRER	VOCAL
D. TOMÁS SANTORO GARCÍA DE LA PARRA	SECRETARIO NO MIEMBRO

COMISIÓN DE ESTRATEGIA E INVERSIONES	
Nombre	Cargo

B.2.3. Realice una descripción de las reglas de organización y funcionamiento, así como las responsabilidades que tienen atribuidas cada una de las Comisiones del Consejo.

1.- Comisión Ejecutiva:

1.1. Organización y funcionamiento:

La Comisión Ejecutiva está compuesta por cuatro Consejeros, de ellos dos ejecutivos y dos externos. El Presidente del Consejo de Administración es uno de los miembros de esta Comisión y además preside la misma.

- Los miembros del Consejo que no lo sean también de la Comisión Ejecutiva pueden asistir al menos dos veces al año a sus sesiones, previa convocatoria del Presidente de la Comisión, si así lo solicitan.
- La Comisión ejecutiva informa al Consejo de Administración sobre las decisiones importantes adoptadas en sus sesiones.

1.2. Funciones:

La Comisión Ejecutiva, regulada en el artículo 42 de los Estatutos Sociales y en el artículo 13 del Reglamento del Consejo, tiene delegadas con carácter permanente todas las facultades del Consejo de Administración, excepto las siguientes:

- a) Las indelegables por disposición legal.
- b) La aprobación de las estrategias generales de la Sociedad.
- c) El nombramiento, retribución y, en su caso, destitución de los miembros de la Alta Dirección de la Sociedad.
- d) El control de la actividad de gestión y evaluación de los directivos.
- e) La identificación de los principales riesgos de la Sociedad y la implantación y seguimiento de los sistemas de control interno y de información adecuados.
- f) La determinación de las políticas de información y comunicación con los accionistas, los mercados y la opinión pública. En particular, será responsabilidad del Consejo suministrar a los mercados información rápida, precisa y fiable, singularmente cuando se refiera a la estructura del accionariado, a las modificaciones sustanciales de las reglas de gobierno, a operaciones vinculadas de especial relieve o a la autocartera.

- g) La aprobación de la política en materia de autocartera.
- h) En general, las operaciones que entrañen la adquisición y disposición de activos sustanciales de la Sociedad y las grandes operaciones societarias.

2.- Comisión de Auditoría y Cumplimiento:

2.1. Organización y funcionamiento:

- La Comisión de Auditoría y Cumplimiento, regulada en el artículo 42 de los Estatutos Sociales y en el artículo 14 el Reglamento del Consejo, se crea en el seno del Consejo de Administración con la función de evaluar los sistemas de información y verificación contable, velar por la independencia del Auditor de Cuentas y revisar los sistemas de control interno y de cumplimiento de la Sociedad.
- En el marco de las funciones de supervisión y control del Consejo, la Comisión de Auditoría y Cumplimiento ha de asistir al Consejo en el ejercicio de dichas funciones, por vía de su especialización y especial dedicación a las mismas.
- Está compuesta exclusivamente por Consejeros externos. De sus tres componentes, uno de ellos tiene la consideración de independiente y los otros dos son dominicales.

A fin de que los miembros de esta Comisión tenga un conocimiento lo más profundo posible de las Cuentas y de los sistemas internos de control y de cumplimiento de la Sociedad, se suele convocar a Directivos de la Sociedad para que asistan a las reuniones para que informen sobre determinados asuntos incluidos en el Orden del Día, así como también a los Auditores externos para que informen sobre los principios y criterios aplicados en la preparación de los estados financieros.

2.2. Funciones:

Corresponden a la Comisión de Auditoría y Cumplimiento, con arreglo al artículo 14-2 del Reglamento del Consejo, las siguientes funciones:

- a) Proponer la designación del Auditor de Cuentas, así como sus condiciones de contratación, el alcance de su mandato profesional y, en su caso, la revocación o no renovación de su nombramiento.
- b) Revisar las cuentas de la Sociedad y del Grupo, vigilar el cumplimiento de los requerimientos legales y la correcta aplicación de los principios de contabilidad generalmente aceptados, así como informar las propuestas de modificación de principios y criterios contables sugeridos por la Dirección.

- c) Supervisar los servicios de Auditoría interna.
- d) Conocer el proceso de información financiera y los sistemas internos de control.
- e) Servir de canal de comunicación entre el Consejo y el Auditor de Cuentas, evaluar los resultados de cada Auditoría y las respuestas del equipo de gestión a sus recomendaciones y mediar en los casos de discrepancias entre aquél y éste en relación con los principios y criterios aplicables en la preparación de los estados financieros.
- f) Supervisar el cumplimiento del contrato de Auditoría, procurando que la opinión sobre las Cuentas Anuales y los contenidos principales del informe de Auditoría sean redactados de forma clara y precisa.
- g) Velar por la independencia del Auditor de Cuentas, prestando atención a aquellas circunstancias o cuestiones que pudieran ponerla en riesgo y a cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como recibir información y mantener con el Auditor de Cuentas las comunicaciones previstas en la legislación de Auditoría de Cuentas y en las Normas Técnicas de Auditoría. Y, en concreto, verificar el porcentaje que representan los honorarios satisfechos por todos los conceptos sobre el total de los ingresos de la firma Auditora, y la antigüedad del socio responsable del equipo de auditoría en la prestación del servicio a la Sociedad. En la Memoria anual se informará de los honorarios pagados a la firma Auditora, incluyendo información relativa a los honorarios correspondientes a servicios profesionales distintos a los de Auditoría.
- h) Revisar antes de su difusión la información financiera periódica que, además de la anual, se facilite a los mercados y sus órganos de supervisión, y velar por que se elabore conforme a los mismos principios y prácticas de las Cuentas Anuales.
- i) Supervisar el cumplimiento del Código de Conducta de Inmobiliaria Urbis, S.A. en los Mercados de Valores, de los Manuales y procedimientos de prevención de blanqueo de capitales y, en general, de las reglas de gobierno y cumplimiento de la Sociedad y hacer las propuestas necesarias para su mejora. En particular, corresponde a la Comisión recibir información y, en su caso, emitir informe sobre medidas disciplinarias a miembros de la Alta Dirección.
- j) Revisar el cumplimiento de las acciones y medidas que sean consecuencia de los informes o actuaciones de inspección de las autoridades administrativas de supervisión y control.
- k) Conocer y, en su caso, dar respuesta a las iniciativas, sugerencias o quejas que planteen los accionistas respecto del ámbito de las funciones de esta Comisión.
- l) Informar las propuestas de modificación del Reglamento del Consejo de Administración con carácter previo a su aprobación por éste.

- m) Informar, a través de su Presidente, en la Junta General de Accionistas a la que se someta la aprobación de las Cuentas Anuales, sobre las cuestiones que en ella planteen los accionistas en materias de su competencia.

3.- Comisión de Nombramientos y Retribuciones:

3.1. Organización y funcionamiento:

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones, regulada en el artículo 15 del Reglamento del Consejo, es otra Comisión especializada de éste, sin funciones delegadas, correspondiéndole funciones de informe y propuesta en las materias propias de su competencia.

- Está compuesta por tres Consejeros externos, de ellos dos independientes y uno dominical.

La actuación de esta Comisión se circunscribe, en el área de su competencia, a los Consejeros y miembros de la Alta Dirección.

3.2. Funciones:

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones tiene encomendadas la siguientes funciones:

- a) Proponer los criterios que deben seguirse para la composición del Consejo y para la selección de quienes hayan de ser propuestos para el cargo de Consejero.
- b) Formular, con criterios de objetividad y adecuación a los intereses sociales, las propuestas de nombramiento, reelección y ratificación de Consejeros a que se refiere el apartado 2 del artículo 19 del Reglamento del Consejo de Administración, así como las de nombramiento de los miembros de cada una de las Comisiones del Consejo de Administración.
- c) Proponer al Consejo la modalidad, procedimientos e importe de las retribuciones anuales de los Consejeros, tanto en su condición de tales, como las que les correspondan por el desempeño en la Sociedad de otras funciones distintas a la de Consejero y Directores Generales y revisar periódicamente los programas de retribución, ponderando su acomodación y sus rendimientos y procurando que las remuneraciones de los Consejeros se ajusten a criterios de moderación y adecuación con los resultados de la Sociedad.
- d) Velar por la transparencia de las retribuciones y la inclusión en la Memoria anual de información acerca de las remuneraciones de los Consejeros.
- e) Velar por el cumplimiento por parte de los Consejeros de las obligaciones establecidas en el artículo 26 del Reglamento del Consejo de Administración, emitir

los informes previstos en el mismo así como recibir información y, en su caso, emitir informe sobre medidas a adoptar respecto de los Consejeros en caso de incumplimiento de aquéllas o del Código de Conducta del Grupo en los Mercados de Valores.

B.2.4. Indique, en su caso, las facultades de asesoramiento, consulta y en su caso, delegaciones que tienen cada una de las Comisiones:

Denominación Comisión	Breve descripción
COMISIÓN EJECUTIVA	VÉASE EL APARTADO B.2.3 DE ESTE INFORME
COMISIÓN DE AUDITORÍA Y CUMPLIMIENTO	VÉASE EL APARTADO B.2.3 DE ESTE INFORME
COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	VÉASE EL APARTADO B.2.3 DE ESTE INFORME

B.2.5. Indique, en su caso, la existencia de Reglamentos de las Comisiones del Consejo, el lugar en que están disponibles para su consulta, y las modificaciones que se hayan realizado durante el ejercicio. A su vez, se indicará si de forma voluntaria se ha elaborado algún informe anual sobre las actividades de cada Comisión.

No existen Reglamentos específicos de las Comisiones del Consejo, ya que su regulación se contiene, como se indica en el apartado B.2.3, en el Reglamento del Consejo de Administración. Este Reglamento está disponible en la página web corporativa de Inmobiliaria Urbis, S.A. (www.urbis.es).

Por acuerdo del Consejo celebrado el día 16 de marzo de 2005 se modificó la redacción de los artículos 10 y 11 del Reglamento del Consejo con la finalidad de encomendar al Secretario del Consejo, salvo decisión contraria del propio Consejo, la Secretaría de las Comisiones que puedan constituirse en el seno de dicho órgano.

Por otra parte, la Comisión de Auditoría y Cumplimiento ha elaborado un informe sobre la actividad que ha desarrollado durante el año 2005.

B.2.6. En el caso de que exista Comisión Ejecutiva, explique el grado de delegación y de autonomía de la que dispone en el ejercicio de sus funciones, para la adopción de acuerdos sobre la administración y gestión de la Sociedad.

Como dispone el artículo 42, párrafo primero de los Estatutos Sociales y el artículo 13.3 del Reglamento del Consejo de Administración, la Comisión Ejecutiva tiene delegadas todas las facultades del Consejo, excepto las indelegables por imperativo legal y las facultades sobre las materias que se enumeran en el apartado B.2.3.

En el ejercicio de sus funciones, la Comisión adopta los acuerdos que estima más convenientes para los intereses sociales, informa al Consejo sobre las decisiones que adopta y propone al Consejo la adopción de decisiones sobre las materias que son de la competencia exclusiva de éste.

B.2.7. Indique si la composición de la Comisión Ejecutiva refleja la participación en el Consejo de los diferentes Consejeros en función de su condición:

SÍ NO

EN CASO NEGATIVO, EXPLIQUE LA COMPOSICIÓN DE SU COMISIÓN EJECUTIVA

Dado el carácter de órgano decisorio de la Comisión Ejecutiva, prevalece el criterio de eficiencia en la composición de la misma, como dispone el artículo 13.1 de Reglamento del Consejo de Administración, a cuyo tenor:

«El Consejo de Administración procurará que el tamaño y la composición cualitativa de la Comisión Ejecutiva se ajusten a criterios de eficiencia».

Aplicando este criterio, la Comisión Ejecutiva de Inmobiliaria Urbis, S.A. está integrada por cuatro Consejeros, dos de los cuales son Consejeros ejecutivos y otros dos son Consejeros externos.

B.2.8. En el caso de que exista la Comisión de Nombramientos, indique si todos sus miembros son Consejeros externos:

SÍ NO

C. OPERACIONES VINCULADAS

C.1. Detalle las operaciones relevantes que supongan una transferencia de recursos u obligaciones entre la Sociedad o entidades de su Grupo, y los accionistas significativos de la Sociedad:

Nombre o denominación social del accionista significativo	Nombre o denominación social de la Sociedad o entidad de su Grupo	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación	Importe (miles de euros)
BANCO ESPAÑOL DE CRÉDITO, S.A.	GRUPO URBIS	Comercial	FINANCIACIÓN DISPUESTA A 31/12/2005: CRÉDITOS, PRÉSTAMOS Y LEASING	519.065
BANCO ESPAÑOL DE CRÉDITO, S.A.	GRUPO URBIS	Comercial	AVALES CONCEDIDOS: SITUACIÓN A 31/12/2005	69.793
BANCO ESPAÑOL DE CRÉDITO, S.A.	GRUPO URBIS	Comercial	INTERESES, COMISIONES BANCARIAS, COMISIONES DE AVALES Y COBERTURA DE TIPOS DE INTERÉS DEVENGADOS 2005	21.530
BANCO ESPAÑOL DE CRÉDITO, S.A.	GRUPO URBIS	Comercial	VENTA DE INMUEBLES PROPIEDAD DE INMOBILIARIA URBIS, S.A.	588
BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO, S.A.	GRUPO URBIS	Comercial	FINANCIACIÓN DISPUESTA A 31/12/2005: CRÉDITOS Y PRÉSTAMOS DISPUESTOS	69.287
BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO, S.A.	GRUPO URBIS	Comercial	AVALES CONCEDIDOS: SITUACIÓN A 31/12/2005	34.704
BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO, S.A.	GRUPO URBIS	Comercial	INTERÉS, COMISIONES BANCARIAS, COMISIONES DE AVALES Y COBERTURA DE TIPOS DE INTERÉS DEVENGADOS 2005	3.125
BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO, S.A.	GRUPO URBIS	Comercial	ALQUILER DE INMUEBLES PROPIEDAD DE INMOBILIARIA URBIS, S.A.	195
BANESTO SEGUROS, S.A.	GRUPO URBIS	Comercial	PRIMAS DE SEGUROS PAGADAS EN 2005	2.170
BANCO TOTTA Y AÇORES, S.A.	GRUPO URBIS	Comercial	FINANCIACIÓN DISPUESTA A 31/12/2005: CRÉDITOS Y PRÉSTAMOS DISPUESTOS	32.270
BANCO TOTTA Y AÇORES, S.A.	GRUPO URBIS	Comercial	AVALES CONCEDIDOS: SITUACIÓN A 31/12/2005	1.526
BANCO TOTTA Y AÇORES, S.A.	GRUPO URBIS	Comercial	INTERESES, COMISIONES BANCARIAS Y COMISIONES DE AVALES DEVENGADOS EN 2005	603
ACS ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN Y SERVICIOS, S.A.	GRUPO URBIS	Comercial	ALQUILER DE INMUEBLES PROPIEDAD DE INMOBILIRIA URBIS, S.A.	4.748
DRAGADOS, S.A.	GRUPO URBIS	Comercial	CERTIFICACIONES DE OBRA REALIZADAS EN 2005	91.382
DRAGADOS, S.A.	GRUPO URBIS	Comercial	ALQUILER DE INMUEBLES PROPIEDAD DE INMOBILIARIA URBIS, S.A.	971
CONSTRUCCIONES ESPECIALES Y DRAGADOS, S.A.	GRUPO URBIS	Comercial	INMUEBLES PROPIEDAD DE INMOBILIARIA URBIS, S.A.	796

C.2. Detalle las operaciones relevantes que supongan una transferencia de recursos u obligaciones entre la Sociedad o entidades de su Grupo, y los administradores o directivos de la Sociedad:

Nombre o denominación social de los administradores o directivos	Nombre o denominación social de la Sociedad o entidad de su Grupo	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación	Importe (miles de euros)
-	-		LA SOCIEDAD NO HA REALIZADO OPERACIONES CON ADMINISTRADORES O DIRECTIVOS QUE PUEDAN CONSIDERARSE RELEVANTES O AJENAS AL TIPO HABITUAL DE LA SOCIEDAD O QUE NO DISFRUTEN DE CONDICIONES DE MERCADO	

C.3. Detalle las operaciones relevantes realizadas por la Sociedad con otras sociedades pertenecientes al mismo grupo, siempre y cuando no se eliminen en el proceso de elaboración de estados financieros consolidados y no formen parte del tráfico habitual de la Sociedad en cuanto a su objeto y condiciones:

Denominación social de la entidad de su grupo	Breve descripción de la operación	Importe (miles de euros)
-	NO SE HAN REALIZADO OPERACIONES RELEVANTES AJENAS AL TRÁFICO HABITUAL DE LA SOCIEDAD EN CUANTO A SU OBJETO Y CONDICIONES	

C.4. Identifique, en su caso, la situación de conflictos de interés en que se encuentran los Consejeros de la Sociedad, según lo previsto en el artículo 127 ter de la LSA.

Durante el ejercicio 2005 no se han producido situaciones de conflicto de interés en las que se encontrasen los Administradores, tal y como éstas se definen en el Reglamento del Consejo de Administración, sin perjuicio de los casos en que, aun sin existir el conflicto y con el objeto de extremar las cautelas, se han producido abstenciones en las deliberaciones y votaciones de acuerdos que constan en los órganos colegidos de la Sociedad.

C.5. Detalle los mecanismos establecidos para detectar, determinar y resolver los posibles conflictos de intereses entre la Sociedad y/o su Grupo, y sus Consejeros, Directivos o Accionistas significativos.

1.- Conflictos de interés que afectan a los Consejeros:

En el caso concreto de los Consejeros de la Sociedad, las situaciones de conflicto de interés están reguladas por el artículo 26 del Reglamento del Consejo, que ha sido adap-

tado al artículo 127 ter de la Ley de Sociedades Anónimas, introducido por la Ley 26/2003. Aquel artículo establece la obligación de los Consejeros de comunicar al Consejo de Administración cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad y la obligación de abstenerse de asistir e intervenir en las deliberaciones de los asuntos en que se encuentren interesados formalmente o que afecten a una persona vinculada.

Las operaciones que realice la Sociedad con los Consejeros, personas que actúen por cuenta de éstos o personas jurídicas vinculadas a ellos, deberán ser autorizadas o ratificadas, sin la intervención del Consejero interesado, por el Consejo de Administración, salvo que se trate de operaciones realizadas dentro del tráfico ordinario de la Sociedad, en cuyo caso se ratificarán por la Comisión Ejecutiva. Esta autorización deberá ir precedida del informe favorable de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, en el caso de que se trate de operaciones ajenas al tráfico ordinario de la Sociedad o que no se realicen en condiciones normales de mercado.

2.- Conflictos de interés que afectan los Directivos:

Los mecanismos establecidos se regulan en el Código de Conducta en los Mercados de Valores y se basan fundamentalmente en la obligación de declarar las situaciones de conflicto de interés por parte de las personas sujetas al Código de Conducta en los Mercados de Valores.

El citado Código, que puede consultarse en la página web corporativa, cuya dirección es www.urbis.es, regula la obligación de declaración en el Capítulo VI, apartados 2) y 3), a cuyo tenor:

“2) Declaración de vinculaciones:

Las Personas Afectadas deberán firmar ante la Dirección de Cumplimiento y mantener permanentemente actualizada una declaración en la que se detallen sus vinculaciones.

Tendrán la consideración de vinculaciones las siguientes relaciones de una Persona Afectada:

- a) Ostentar la condición de administrador o directivo o tener una participación directa o indirecta superior al 5 % en Sociedades que tengan una relación comercial con Inmobiliaria Urbis S.A., como proveedor o cliente.
- b) Tener una relación de parentesco hasta el segundo grado de consanguinidad o afinidad con personas que ostenten la condición de administrador o directivo o tengan una participación directa o indirecta superior al 5% en una Sociedad comprendida en la letra a).

3) Comunicación de Conflictos de Interés:

Las Personas Afectadas comunicarán a la Dirección de Cumplimiento los posibles conflictos de interés a que están sometidos por sus relaciones familiares, su patrimonio personal, sus actividades fuera de la Sociedad, o por cualquier otra causa.

No se considerará que se produce un Conflicto de Interés por relaciones familiares cuando el parentesco exceda del cuarto grado por consanguinidad o del segundo por afinidad.

Se considerará que existe un posible Conflicto de Interés derivado del patrimonio personal, cuando el mismo surge en relación con una Sociedad en la que desempeñe un puesto directivo o en cuyo capital participe la Persona Afectada en más de un cinco por ciento.

Las Personas Afectadas deberán mantener actualizada la información, dando cuenta de cualquier modificación o cese de las situaciones previamente comunicadas, así como la aparición de nuevos posibles Conflictos de Interés.

Las comunicaciones deberán efectuarse a la mayor brevedad una vez que se advierta la actual o posible situación de Conflicto de Interés y, en todo caso, antes de tomar la decisión que pudiera quedar afectada por el posible Conflicto de Interés”.

El apartado 1) del citado Capítulo VI del Código de Conducta en los Mercados de Valores regula, por su parte, la actuación de las personas sujetas a dicho Código en situaciones de conflicto de interés:

“1) Principios de actuación:

Las Personas Afectadas actuarán en situación de Conflictos de Interés (colisión entre los intereses de la Sociedad y los personales de la Persona Afectada) de acuerdo con los principios siguientes:

(i) Independencia.

Deberán actuar en todo momento con lealtad a la Sociedad, independientemente de intereses propios o ajenos.

(ii) Abstención.

Deberán abstenerse de intervenir o influir en la toma de decisiones sobre los asuntos afectados por el conflicto.

(iii) Confidencialidad.

Se abstendrán de acceder a Información Confidencial que afecte a dicho conflicto”.

3.- Órgano que regula los Conflictos de Interés:

Corresponde al Consejo de Administración regular y dirimir las situaciones de Conflicto de Interés que afectan a los Consejeros de la Sociedad.

Por otra parte, el Código de Conducta en los Mercados de Valores establece en su Capítulo VII que el órgano responsable de la supervisión y ejecución del contenido de dicho Código

es el Director General Corporativo, estando previsto que periódicamente informe a la Comisión de Auditoría y Cumplimiento, y ésta su vez al Consejo de Administración, sobre el grado de aplicación del Código de Conducta y sobre las incidencias surgidas, en su caso.

D. SISTEMAS DE CONTROL DE RIESGOS

D.1. Descripción general de la política de riesgos de la Sociedad y/o su Grupo, detallando y evaluando los riesgos cubiertos por el sistema, junto con la justificación de la adecuación de dichos sistemas al perfil de cada tipo de riesgo.

Los riesgos que surgen en el desarrollo de la actividad de Inmobiliaria Urbis, S.A. pueden clasificarse en las siguientes categorías:

- Riesgos de carácter económico y patrimonial.

Los riesgos de carácter económico y patrimonial aparecen en las adquisiciones, enajenaciones y explotación de activos inmobiliarios importantes, tales como solares, edificios, promociones inmobiliarias y patrimonio en alquiler.

La adquisición de estos activos es objeto de una amplia «due dilligence», tanto técnica como jurídica, así como de estudios económico-financieros sobre la rentabilidad de los mismos.

En la enajenación de activos, los riesgos pueden surgir por incumplimientos contractuales de los compradores, por lo que las enajenaciones se realizan siempre con suficientes garantías de cobro.

Los riesgos en el desarrollo de la actividad promotora pueden surgir como consecuencia de fallos en el diseño y construcción de los edificios, para lo cual se dispone de los adecuados sistemas de Control de Calidad realizados por empresas especializadas, así como de la cobertura de seguros tanto de carácter técnico como de responsabilidad civil.

Todas las operaciones de carácter relevante que realiza la Sociedad, como compras y ventas de solares, adjudicaciones de obra y venta y arrendamiento de patrimonio, están sometidas a procedimientos normalizados, en los que la toma de decisión se realiza mediante la propuesta del Director correspondiente, que es analizada por los responsables de las Áreas Jurídica, Fiscal y Financiera, no autorizándose contrataciones de este tipo sin la conformidad de las Áreas mencionadas y existiendo, en general, normas y contratos preestablecidos, cuya modificación requiere aprobación expresa.

- Riesgos de carácter financiero.

Dado el tipo de negocio de Inmobiliaria Urbis, S.A., los riesgos derivados de cuentas a cobrar son mínimos, por exigirse, en general, el pago del cien por cien del precio de venta con carácter previo a la entrega de las viviendas.

El principal riesgo financiero es de tipo de interés, como consecuencia de la contratación de prácticamente toda la financiación a tipos variables y se controla mediante operaciones “swap” de tipo variable a fijo.

■ Riesgos en los sistemas de información.

Dado que su buen funcionamiento de los sistemas de información es crítico para la gestión de la Compañía, el factor seguridad y fiabilidad de los mismos constituye una preocupación permanente, contando para ello con sistemas propios y asesoría externa para valorar y controlar estos riesgos.

Existen sistemas y procedimientos para evitar el acceso a los Sistemas de Información por parte de terceros y en todas las aplicaciones se usan sistemas específicos que aseguran el acceso a las mismas de forma selectiva, en función de los niveles organizativos y siempre mediante claves personales, que permiten a los responsables de estos Sistemas conocer, de forma permanente, la utilización que se ha hecho de los mismos y las personas que han accedido a ellos.

Dada la trascendencia que en el desarrollo del negocio tienen estos Sistemas, existe un Plan de recuperación tanto de hardware como de software en caso de accidentes y/o desastres.

■ Riesgos medio-ambientales.

Si bien los riesgos de carácter medio-ambiental que genera la actividad de Inmobiliaria Urbis, S.A. no son de especial relevancia, se presta especial atención a los mismos, dada su trascendencia social, en especial en lo que se refiere a la normativa urbanística sobre medio-ambiente y a la adquisición de los suelos, para evitar no existan riesgos de contaminación en los mismos por actividades desarrolladas con anterioridad a su compra.

■ Riesgos consecuencia de normativa de carácter específico.

Los riesgos consecuencia de normativa de carácter específico, pueden referirse a:

- Normativa de Prevención de Blanqueo de Capitales.
- Normativa sobre Protección de Datos de Carácter Personal.
- Normativa de Consumo.

Prevención de Blanqueo de Capitales.

Inmobiliaria Urbis, S.A. y las Sociedades de su Grupo actúan en esta área bajo las directrices del Banco Santander, Sociedad matriz del Grupo al que pertenece la Compañía, siguiendo de forma estricta los procedimientos y recomendaciones que establece la Unidad Central de dicha Entidad, así como las recomendaciones que emanan del Servicio Ejecutivo de Prevención del Blanqueo de Capitales del Banco de España.

Protección de Datos de Carácter Personal.

Para el cumplimiento de las obligaciones dimanantes de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, dentro de la Compañía se ha asignado la responsabilidad de velar por el cumplimiento de dichas obligaciones al Director de Sistemas de Información y se cuenta con el apoyo de una Asesoría externa para la validación de los sistemas propios de cumplimiento de la Ley.

Leyes Autonómicas sobre Consumo.

Dado que es competencia de las Comunidades Autónomas la legislación sobre esta materia, la Sociedad ha considerado conveniente que los Directores Regionales, bajo la supervisión y colaboración de la Dirección de Servicios Jurídicos, se responsabilicen del cumplimiento de la normativa de cada Autonomía.

D.2. Indique los sistemas de control establecidos para evaluar, mitigar o reducir los principales riesgos de la Sociedad y su Grupo.

Los Órganos y Sistemas establecidos para la valoración y control de los riesgos del Grupo son los siguientes:

a) Dirección de Planificación y Control.

Esta Dirección, en dependencia de la Dirección General Corporativa, realiza periódicamente el control interno del Grupo mediante la Auditoría Interna y el detallado Control de Gestión de carácter mensual, siendo las funciones de la misma el seguimiento y la evaluación de los negocios de acuerdo con los planes establecidos y la verificación del cumplimiento de todos los procedimientos y normas establecidas.

b) Administración de la Compañía.

Esta se lleva a cabo, en gran medida, mediante procedimientos normalizados, en los que tiene especial relevancia el control diario de los movimientos de las cuentas bancarias y el cierre mensual del Balance y Cuenta de Resultados, con análisis pormenorizado de las variaciones presupuestarias.

c) Apoderamientos de la Compañía.

Los poderes de cada Director de Área se otorgan buscando la máxima concreción de los mismos y siempre limitados a su área de actividad funcional y geográfica. Así, en lo que se refiere al manejo de fondos, para disposición de préstamos, cuentas de crédito o corrientes y formalización de operaciones de préstamo y crédito, las firmas son siempre mancomunadas.

Con carácter general, puede decirse que la Alta Dirección de la Compañía está comprometida con la política de control y evaluación de todos los riesgos enumerados y recibe información periódica sobre los mismos.

Por último indicar que Inmobiliaria Urbis, S.A. mantiene una política de aseguramiento amplio de cobertura de todos los riesgos asegurables que, con periodicidad anual, es revisada.

D.3. En el supuesto, que se hubiesen materializado algunos de los riesgos que afectan a la Sociedad y/o su Grupo, indique las circunstancias que los han motivado y si han funcionado los sistemas de control establecidos.

Durante el ejercicio 2005 no se ha materializado ningún riesgo que afecte a la Sociedad ni a su Grupo, por lo que puede manifestarse que los sistemas de control y prevención de riesgos anteriormente mencionados, han funcionado de forma satisfactoria.

D.4. Indique si existe alguna comisión u otro órgano de gobierno encargado de establecer y supervisar estos dispositivos de control y detalle cuales son sus funciones.

Encontrada en la Dirección General Corporativa, existe la Dirección de Planificación y Control, una de cuyas funciones relevantes es la Auditoría Interna de Inmobiliaria Urbis, S.A. y Sociedades de su Grupo. El Consejero Delegado aprueba anualmente un Plan de Auditoría Interna que tiene por objetivo, entre otros, la verificación del seguimiento, a nivel de Servicios Centrales y Delegaciones, de las normas y procedimientos establecidos.

Por otra parte, la Comisión de Auditoría y Cumplimiento tiene encomendada, entre sus funciones, conocer el proceso de información financiera y supervisar y controlar los sistemas de control interno de la Sociedad.

D.5. Identificación y descripción de los procesos de cumplimiento de las distintas regulaciones que afectan a su Sociedad y/o a su Grupo.

La Sociedad ha definido Cumplimiento como la función delegada de la Alta Dirección encargada de armonizar el entorno regulatorio con la estructura organizativa, trasladando leyes, normas y estándares éticos a procedimientos operativos y actividades formativas específicas, minimizando la probabilidad de que se produzcan irregularidades, asegurando que las irregularidades que eventualmente puedan producirse son siempre identificadas, reportadas y resueltas con prontitud, y permitiendo demostrar a terceros interesados que la Entidad cuenta con una organización, procedimientos y medios adecuados a su actividad y permanentemente revisados.

Por otra parte, existe un conjunto múltiple de normas (laborales, medio-ambientales, urbanísticas, de mercado de valores, etc.) que constituyen el marco en el que Inmobiliaria Urbis, S.A. y las Sociedades de su Grupo desarrollan su actividad.

E. JUNTA GENERAL

E.1. Enumere los quórum de constitución de la Junta General establecidos en los Estatutos. Describa en qué se diferencian del régimen de mínimos previsto en la Ley de Sociedades Anónimas (LSA).

El quórum de constitución de la Junta General está establecido en los Estatutos Sociales (artículo 21) y en el Reglamento de la Junta General (artículo 12, apartado 6), y es el mismo que el previsto en la Ley de Sociedades Anónimas (artículo 102 y artículo 103.1 y 2 primer inciso).

A este respecto se transcribe el artículo 21 de los Estatutos Sociales:

“La Junta General tanto «ordinaria» como «extraordinaria», se considerará válida y, por tanto, legalmente constituida en primera convocatoria cuando concurren a ella la mayoría de los socios o cualquiera que sea el número de ellos, si los concurrentes representan por lo menos el veinticinco por ciento del capital suscrito con derecho a voto. En segunda convocatoria quedarán válidamente constituidas las Juntas, cualquiera que sea el capital concurrente a las mismas.

Para que la Junta General «ordinaria» o «extraordinaria» pueda acordar válidamente la emisión de obligaciones, el aumento o reducción del capital, la transformación, fusión o escisión de la sociedad y, en general, cualquier modificación de los Estatutos Sociales, será necesaria en primera convocatoria la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el cincuenta por ciento del capital suscrito con derecho a voto. En segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del veinticinco por ciento de dicho capital. Cuando concurren accionistas que representen menos del cincuenta por ciento del capital suscrito con derecho a voto, los acuerdos a que se refiere este párrafo sólo podrán adoptarse válidamente con el voto favorable de los dos tercios del capital presente o representado en la Junta”.

Por otra parte, el artículo 12 apartado 6 del Reglamento de la Junta General dispone:

“Las Juntas Generales, tanto Ordinarias como Extraordinarias, quedarán válidamente constituidas:

- Con carácter general, en primera convocatoria, cuando los accionistas presentes o representados posean, al menos, el veinticinco por ciento del capital suscrito con derecho de voto. En segunda convocatoria, será válida la constitución de la Junta cualquiera que sea el capital concurrente a la misma.

- Para que la Junta pueda acordar válidamente la emisión de obligaciones, el aumento o la reducción del capital, la transformación, fusión, o escisión de la Sociedad, y, en general, cualquier modificación de los Estatutos Sociales, será necesaria, en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el cincuenta por ciento del capital suscrito con derecho a voto. En segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del veinticinco por ciento de dicho capital”.

E.2. Explique el régimen de adopción de acuerdos sociales. Describa en qué se diferencia del régimen previsto en la LSA.

El régimen de adopción de los acuerdos sociales en la Junta General está regulado en el artículo 25 de los Estatutos Sociales y en el artículo 20 del Reglamento de la Junta General, que no difiere del régimen establecido en la Ley de Sociedades Anónimas (artículo 93.1 y artículo 130.2 segundo inciso).

Se transcriben a continuación los artículos citados de los Estatutos Sociales y del Reglamento de la Junta General:

Artículo 25 de los Estatutos Sociales:

“Cada acción dará derecho a un voto. Los acuerdos de toda índole, salvo disposición en contra en estos Estatutos o en la Ley, se adoptarán por mayoría de votos presentes y representados. En caso de empate de votos decidirá el número de socios”.

Artículo 20 del Reglamento de la Junta General:

“1. La aprobación de los acuerdos requerirá las siguientes mayorías:

- a) Con carácter general, los acuerdos se adoptarán por mayoría de votos presentes o representados.
- b) Para acordar la emisión de obligaciones, el aumento o la reducción del capital, la transformación, fusión o escisión de la Sociedad y, en general, cualquier modificación de los Estatutos Sociales, será necesario el voto favorable correspondiente a los dos tercios de las acciones presentes o representadas en la Junta, cuando concurren accionistas que representen menos del cincuenta por ciento del capital suscrito con derecho a voto.

2. El Presidente declarará aprobados los acuerdos cuando tenga constancia de la existencia de votos a favor suficientes, sin perjuicio de las manifestaciones que los accionistas asistentes hagan al Notario o la Mesa acerca del sentido de su voto.

3. Lo dispuesto en este artículo se entiende sin perjuicio de los supuestos en que la Ley exige el voto a favor de todos o una clase de accionistas para la validez de determinados acuerdos, o impide adoptarlos con la oposición de accionistas que representen un determinado porcentaje del capital”.

E.3. Relacione los derechos de los accionistas en relación con las Juntas Generales, que sean distintos a los establecidos en la LSA.

Los derechos que reconocen a los accionistas los Estatutos Sociales y el Reglamento de la Junta General de la Sociedad en relación con las Juntas Generales son los mismos que los que establece la Ley de Sociedades Anónimas, incluidas las modificaciones introducidas por la Ley 26/2003, de 17 de julio.

E.4. Indique, en su caso, las medidas adoptadas para fomentar la participación de los accionistas en las Juntas Generales.

El fomento de la participación informada de los accionistas en las Juntas Generales constituye un objetivo reconocido expresamente por el Consejo de Administración en el artículo 27.2 de su Reglamento, según el cual:

“El Consejo de Administración procurará la participación informada de los accionistas en las Juntas Generales y adoptará cuantas medidas sean oportunas para facilitar que la Junta General ejerza efectivamente las funciones que le son propias conforme a la Ley y a los Estatutos Sociales.

En particular, el Consejo de Administración se esforzará en la puesta a disposición de los accionistas, con carácter previo a la Junta General, de toda cuanta información sea legalmente exigible y, a través del Secretario y/o Vicesecretario, atenderá las solicitudes que, en relación con los asuntos del Orden del Día, le formulen los accionistas antes de la Junta General. Asimismo, y a través del Presidente, de cualquier Consejero o del Secretario o Vicesecretario, atenderá las preguntas que en relación también con los asuntos del Orden del Día le formulen los accionistas en el propio acto de la Junta General”.

Ello se entiende sin perjuicio del derecho de información de los accionistas, previo a la celebración de la Junta General, al que se hace referencia en el artículo 7 del Reglamento de la Junta.

No obstante lo anterior, y entre las medidas concretas adicionalmente adoptadas para procurar dicha participación, pueden citarse las siguientes:

- Desde la fecha de convocatoria de la Junta General estará disponible en la página web de la Sociedad la información que se detalla en el artículo 6 del Reglamento de la Junta y que se relaciona a continuación:
 - a) El texto íntegro de la convocatoria.
 - b) El texto de todas las propuestas de acuerdo formuladas por el Consejo de Administración en relación con los puntos comprendidos en el Orden del Día.

- c) Los documentos o informaciones que, de acuerdo con la Ley, deban ponerse a disposición de los accionistas sobre los asuntos comprendidos en el Orden del Día desde la fecha de la convocatoria.
- d) Modelo de la tarjeta de asistencia y, en su caso, de los restantes documentos que deban emplearse para efectuar delegaciones de voto.
- e) Los medios de comunicación a distancia que, de conformidad con la Ley y los Estatutos, pueden utilizar los accionistas para hacer efectivos sus derechos de representación, voto, y en su caso, asistencia, así como los requisitos, plazos y procedimientos establecidos para su utilización.
- f) Información, en su caso, sobre sistemas o procedimientos que faciliten el seguimiento de la Junta, tales como mecanismos de traducción simultánea, difusión a través de medios audiovisuales, informaciones en otros idiomas, etc.
- g) Información sobre los canales de comunicación con la Unidad de Relaciones con los Accionistas e Inversores, al efecto de poder recabar información o formular sugerencias o propuestas, de conformidad con la normativa aplicable.
- Se ofrece la posibilidad de realizar la delegación y voto por correo postal y a través de medios de comunicación electrónica o telemática que garanticen debidamente la representación conferida y la identidad del representado.
 - Se cuenta con la Unidad de Relaciones con los Accionistas e Inversores, que ofrece un servicio de atención personalizada a los accionistas de la Sociedad no sólo con ocasión de la convocatoria de una Junta General, sino de forma permanente durante todo el año.

E.5. Indique si el cargo de Presidente de la Junta General coincide con el cargo de Presidente del Consejo de Administración. Detalle, en su caso, qué medidas se adoptan para garantizar la independencia y buen funcionamiento de la Junta General:

SÍ NO

DETALLE LAS MEDIDAS

Según establece el Reglamento de la Junta (artículo 11.2), la Junta General será presidida por el Presidente o Vicepresidente del Consejo de Administración o, en su defecto, por quien le sustituya en el cargo conforme a lo dispuesto en el párrafo primero del artículo 24 de los Estatutos Sociales. A falta de cualquiera de ellos, corresponderá la Presidencia al accionista que elijan en cada caso los socios asistentes a la reunión.

Medidas para garantizar la independencia y buen funcionamiento de la Junta General:

La Junta General ordinaria celebrada el 29 de abril de 2004 aprobó el "Reglamento de la Junta General de Accionistas de Inmobiliaria Urbis, S.A."

Dicho Reglamento, que contiene un conjunto detallado de medidas para garantizar la independencia y buen funcionamiento de la Junta General, puede consultarse en la página web de la Sociedad (www.urbis.es).

E.6. Indique, en su caso, las modificaciones introducidas durante el ejercicio en el reglamento de la Junta General.

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el día 28 de abril de 2005 aprobó la modificación de los siguientes artículos del Reglamento de la Junta General:

- Artículo 5, apartado 1, con la finalidad de suprimir la exclusión del día señalado para la celebración de la Junta en primera convocatoria, a efectos de establecer la antelación mínima con la que debe ser convocada la Junta General, adaptando de este modo la redacción de dicho artículo a lo dispuesto en el artículo 16 de los Estatutos Sociales.
- Artículo 9, a fin de suprimir el requisito de que el representante tenga la condición de accionista, ya que la representación para asistir a la Junta General puede ser conferida a cualquier persona, aunque no sea accionista, conforme a lo dispuesto en el artículo 19, párrafo 2º de los Estatutos Sociales.

Por otra parte, está previsto que el Consejo de Administración delibere en una próxima reunión sobre la propuesta a la Junta General de introducir las modificaciones necesarias en el Reglamento de la Junta para adaptar el contenido de dicho Reglamento a lo dispuesto en la Ley 19/2005, de 14 de noviembre, sobre la sociedad anónima europea. Estas modificaciones afectan a los siguientes artículos del Reglamento de la Junta: Artículo 4 (Validez de la Junta General Ordinaria convocada o celebrada fuera de plazo); Artículo 5 (establecimiento del plazo mínimo de un mes para la convocatoria de la Junta General; posibilidad de determinar en la convocatoria los plazos, formas y modo de ejercicio de los derechos de los accionistas que asistan a la Junta por medios electrónicos o telemáticos; formas y plazo para solicitar la publicación de un complemento de convocatoria, a instancia de accionistas que representen, al menos, el cinco por ciento del capital social); Artículo 14 (autorización al Consejo para establecer en la convocatoria un plazo para la remisión de solicitudes de información y propuestas de acuerdos de los accionistas que asistan a la Junta por medios electrónicos o telemáticos); Artículo 16 (establecimiento del plazo de contestación a los accionistas asistentes utilizando medios electrónicos o telemáticos); Artículo 17 (incorporación de la salvedad establecida en el nuevo artículo 97 de la Ley de Sociedades Anónimas de inclusión de nuevos puntos del Orden del Día a petición de accionistas titulares de, al menos, el cinco por ciento del capital); y Artículo 24 (incorporación a la convocatoria del plazo, formas y modo de ejercicio de los derechos de los accionistas que asistan por medios electrónicos o telemáticos y establecimiento de la posibilidad de exigir que las intervenciones y propuestas de estos asistentes se deban recibir con anterioridad a la constitución de la Junta).

El Reglamento de la Junta General de Accionistas se encuentra disponible para su consulta en la página web corporativa, cuya dirección es: www.urbis.es

E.7. Indique los datos de asistencia en las Juntas Generales celebradas en el ejercicio al que se refiere el presente informe:

Datos de asistencia				
Fecha Junta General	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia	Total %
28-04-2005	75,380	1,546	0,004	77

E.8. Indique brevemente los acuerdos adoptados en las Juntas Generales celebrados en el ejercicio al que se refiere el presente informe y porcentaje de votos con los que se ha adoptado cada acuerdo.

El día 28 de abril de 2005 se celebró la única Junta General de Accionistas del ejercicio 2005, en la que se adoptaron los siguientes acuerdos:

- Aprobación de las Cuentas Anuales y de la Gestión Social del ejercicio 2004.

Votos a favor: 99,991%. Votos en contra: 0,000%. Abstención: 0,009%.

- Aprobación del Resultado obtenido durante el ejercicio 2004 y su aplicación.

Votos a favor: 99,993%. Votos en contra: 0,000%. Abstención: 0,007%.

- Modificación del artículo 36 de los Estatutos Sociales.

Votos a favor: 99,991%. Votos en contra: 0,002%. Abstención: 0,007%.

- Modificación de los artículos 5 y 9 del Reglamento de la Junta General.

Votos a favor: 99,991%. Votos en contra: 0,002%. Abstención: 0,007%.

- Reelección como Consejeros de D. Antonio Trueba Bustamante, D^a Ana Patricia Botín-Sanz de Sautuola y O'Shea y D. Víctor Menéndez Millán.

Votos a favor: 99,991%. Votos en contra: 0,000%. Abstención: 0,009%.

- Modificación de las dietas de los Consejeros.

Votos a favor: 99,990%. Votos en contra: 0,003%. Abstención: 0,007%.

- Reelección de Deloitte, S.L. como Auditor de Cuentas para el ejercicio 2005.

Votos a favor: 98,991%. Votos en contra: 0,000%. Abstención: 0,009%.

- Autorización para la adquisición derivativa de acciones propias por la Sociedad y sus filiales.

Votos a favor: 99,962%. Votos en contra: 0,031%. Abstención: 0,007%.

- Información sobre la modificación de los Artículos 10, 11 y 16 del Reglamento del Consejo.

Votos a favor: 0,000%. Votos en contra: 0,000%. Abstención: 0,000%.

- Delegación de facultades en el Presidente y en el Consejero Delegado para la ejecución de los acuerdos.

Votos a favor: 99,964%. Votos en contra: 0,029%. Abstención: 0,007%

E.9. Indique, en su caso, el número de acciones que son necesarias para asistir a la Junta General y si al respecto existe alguna restricción estatutaria.

Los Estatutos Sociales no exigen la titularidad de un número mínimo de acciones para asistir a las Juntas Generales, sin que por otra parte existan restricciones estatutarias para que los accionistas puedan asistir a las Juntas.

E.10. Indique y justifique las políticas seguidas por la Sociedad referente a las delegaciones de voto en la Junta General.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 26 de los Estatutos Sociales y en el artículo 9 del Reglamento de la Junta General, los accionistas con derecho de asistencia podrán ser representados en la Junta General por un mandatario. La representación será especial para cada Junta y puede ser conferida por los siguientes medios:

- (i) Mediante entrega o correspondencia postal, remitiendo a la sociedad el soporte papel en que se confiera la representación, o tarjeta de asistencia a la Junta, expedida por la Sociedad, firmada y cumplimentada en el apartado que contiene la fórmula impresa para conferir la representación, y en la que consta la solicitud de instrucciones para el ejercicio del derecho de voto y la indicación del sentido en que votará el representante en caso de que no se impartan instrucciones precisas. Las tarjetas de asistencia, delegación y voto recogen expresamente todos los puntos del Orden del Día.
- (ii) Mediante medios electrónicos, debiendo utilizarse una firma electrónica basada en un certificado electrónico que el Consejo de Administración, mediante acuerdo adoptado al efecto con carácter previo, considere que reúne adecuadas garantías de autenticidad y de identificación del accionista.

Con independencia del procedimiento de delegación elegido, la persona en quien se delegue la representación, deberá dejar constancia ante la Sociedad de la aceptación de la representación encomendada. Para ello, debe constar la firma del aceptante en el espacio reservado al efecto en la tarjeta de delegación o en el documento en que se confiera la representación. Si la delegación se ha efectuado utilizando medios electrónicos, la aceptación del representante se deberá hacer a través del programa que se habilite al efecto en la página web de la Sociedad, utilizando una firma electrónica basada en las llaves de identificación emitidas por la Sociedad con los requisitos que acuerde previamente el Consejo de Administración. En este último supuesto el accionista deberá co-

municar a su representante la representación conferida para que éste pueda aceptar la delegación. Cuando la representación se confiera al Sr. Presidente, a algún Consejero o al Secretario del Consejo, esta comunicación se entenderá realizada mediante la recepción de dicha delegación electrónica.

Con la finalidad de asegurar el ejercicio de voto, las tarjetas de asistencia prevén:

- La identificación del voto para cada uno de los puntos del Orden del Día y la determinación de la persona en quien se delega.
- Para el caso de falta de delegación en persona concreta, se entenderá otorgada la delegación en el Presidente del Consejo.
- Para el caso de falta de instrucciones de voto, se entenderá que se vota a favor de la propuesta del Consejo de Administración.

Por otra parte, en la convocatoria de la Junta General Ordinaria para la aprobación de las Cuentas del ejercicio 2005, se especificarán los mecanismos para el ejercicio del derecho de voto y delegación por medios de comunicación a distancia.

E.11. Indique si la Compañía tiene conocimiento de la política de los inversores institucionales de participar o no en las decisiones de la Sociedad:

SÍ NO

Describe la política

E.12. Indique la dirección y modo de acceso al contenido de gobierno corporativo en su página web.

En ejecución del acuerdo adoptado por el Consejo de Administración de Inmobiliaria Urbis S.A., en reunión celebrada el día 18 de febrero de 2004, la totalidad de la información requerida por el artículo 117 de la Ley del Mercado de Valores, en la redacción dada por la Ley 26/2003, de 17 de julio, de Transparencia de Sociedades Anónimas Cotizadas, por la Orden ECO/3722/2003, y por la Circular de la Comisión Nacional del Mercado de Valores 1/2004, de 17 de marzo, es accesible en el apartado del menú principal “Información para Accionistas e Inversores” de la página web de Inmobiliaria Urbis S.A.: www.urbis.es

F. GRADO DE SEGUIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES DE GOBIERNO CORPORATIVO

Indique el grado de cumplimiento de la Sociedad respecto de las recomendaciones de Gobierno Corporativo existentes, o, en su caso, la no asunción de dichas recomendaciones.

En el supuesto de no cumplir con alguna de ellas, explique las recomendaciones, normas, prácticas o criterios, que aplica la Sociedad.

En tanto el documento único al que se refiere la ORDEN ECO/3722/2003, de 26 de diciembre, no sea elaborado, deberán tomarse como referencia para completar este apartado las recomendaciones del Informe Olivencia y del Informe Aldama.

En la fecha de aprobación del presente Informe Anual de Gobierno Corporativo correspondiente al año 2005 no ha sido aprobado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores el Código de Recomendaciones sobre Gobierno Corporativo que, en base al acuerdo del Consejo de Ministros de 29 de julio de 2005, debe unificar y actualizar las recomendaciones sobre Gobierno Corporativo contenidas en los Informes Olivencia y Aldama, teniendo en cuenta para ello las recomendaciones de la Comisión Europea y cualesquiera otras de carácter internacional.

Por este motivo, a continuación se relacionan los aspectos más relevantes en cuanto al cumplimiento de las recomendaciones de Gobierno Corporativo incluidas en el Código de Buen Gobierno ("Código Olivencia"), y que han sido objeto de actualización y, en su caso, modificación por la Comisión especial para el Fomento de la Transparencia y Seguridad en los Mercados y en las Sociedades cotizadas ("Comisión Aldama").

1.- Funciones del Consejo de Administración:

Recomendación 1.

"Que el Consejo de Administración asuma expresamente como núcleo de su misión la función general de supervisión, ejerza con carácter indelegable las responsabilidades que comporta y establezca un catálogo formal de las materias reservadas a su conocimiento".

El Reglamento del Consejo dispone que la política del Consejo es delegar la gestión ordinaria de la Sociedad en los órganos ejecutivos y en el equipo de dirección y concentrar su actividad en la función general de supervisión, asumiendo y ejerciendo directamente y con carácter indelegable las responsabilidades que esta función comporta.

A este efecto se reserva al Consejo de Administración con carácter indelegable las funciones que se detallan a continuación, sin perjuicio de las materias cuya competencia corresponde a la Junta General:

- a) Aprobación de las estrategias generales de la Sociedad.

- b) Aprobación del Reglamento de funcionamiento y régimen interior del Consejo de Administración y sus modificaciones, previo informe del Comité de Auditoría y Cumplimiento. El Consejo de Administración informará a la Junta General de Accionistas de la aprobación del Reglamento y de sus modificaciones, e instará su comunicación a la Comisión Nacional del Mercado de Valores y su inscripción en el Registro Mercantil.
- c) Nombramiento, retribución y, en su caso, destitución de los miembros de Alta Dirección.
- d) Control de la actividad de gestión y evaluación de los directivos.
- e) Identificación de los principales riesgos de la Sociedad e implantación y seguimiento de los sistemas de control interno y de información adecuados.
- f) Determinación de las políticas de información y comunicación con los accionistas, los mercados y la opinión pública.
- g) Determinación del contenido de la página web corporativa de la Sociedad.
- h) Aprobación de la política en materia de autocartera.
- i) En general, decisión sobre las operaciones que entrañen la adquisición y disposición de activos sustanciales de la Sociedad y las grandes operaciones societarias.
- j) Y las específicamente previstas en el Reglamento del Consejo.

El criterio que preside en todo momento la actuación del Consejo de Administración es la maximización del valor de la Sociedad a largo plazo en interés de los accionistas, con respeto de la legalidad vigente.

2.- Consejeros Independientes:

Recomendación 2.

“Que se integre en el Consejo de Administración un número razonable de consejeros independientes, cuyo perfil responda a personas de prestigio profesional desvinculadas del equipo ejecutivo y de los Accionistas Significativos”.

La calificación de los Consejeros como ejecutivos, dominicales o independientes se ajusta a las categorías contempladas en el Reglamento del Consejo, en línea con las recomendaciones contenidas en los Informes sobre Gobierno Corporativo. Pero esta clasificación no debe ir en detrimento de la configuración del Consejo como un órgano de administración unitario. La distinción entre Consejeros alude a su procedencia, al inte-

rés de que estén presentes en el órgano personas con diverso bagaje profesional e intelectual, de modo que se enriquezca la gestión. Pero con independencia de los distintos perfiles de los Consejeros, todos actuarán en interés de la Sociedad y de todos sus accionistas, y compartirán la misma responsabilidad. La defensa de los accionistas minoritarios será efectiva si los Consejeros actúan con solvencia, integridad y profesionalidad, y éstos son deberes y cualidades que son exigibles a todos ellos, ya sean dominicales, ejecutivos o independientes.

En cualquier caso, el artículo 5 del Reglamento del Consejo incorpora el concepto de Consejero independiente. Para ser nombrado como tal se requiere, además de los requisitos generales de competencia, experiencia, solvencia y honorabilidad, no incurrir en las incompatibilidades previstas al efecto (no ser ni representar a accionistas capaces de influir en el control de la Sociedad; no haber desempeñado en los tres últimos años cargos ejecutivos en la misma; no hallarse vinculados por razones familiares o profesionales con Consejeros ejecutivos; no tener o haber tenido relaciones con la Sociedad o el Grupo que puedan mermar su independencia) siendo conveniente incorporar personas de otra extracción profesional, de modo que el Consejo se enriquezca con puntos de vista diferentes y con la aportación de experiencias plurales, incluso procedentes de ámbitos ajenos al mundo de la empresa.

3.- Composición del Consejo:

Recomendación 3.

“Que en la composición del Consejo de Administración, los Consejeros externos (dominicales e independientes) constituyan amplia mayoría sobre los ejecutivos y que la proporción entre dominicales e independientes se establezca teniendo en cuenta la relación existente entre el capital integrado por paquetes significativos y el resto”.

Esta recomendación ha sido actualizada por el Informe Aldama en el sentido de que exista una mayoría amplia de Consejeros externos y dentro de estos una participación muy significativa de Consejeros independientes, teniendo en cuenta la estructura accionarial de la Sociedad y el capital representado en el Consejo.

De acuerdo con el presente Informe, así como con lo recomendado en el Código Olivenca, la distribución de los Consejeros no ejecutivos entre independientes y dominicales debe reflejar la estructura del capital de la Sociedad, de modo que cuanto mayor sea el porcentaje en poder de accionistas minoritarios mayor debe ser el número de Consejeros independientes. De acuerdo con ello, el número de Consejeros independientes en Inmobiliaria Urbis, S.A. debería ser de dos o tres. Sin embargo, el Consejo entiende que se debe ir más allá de las recomendaciones contenidas en los Informes citados, de modo que el número de Consejeros independientes sea como mínimo de cuatro, y que este número se amplíe si aumenta el número de Consejeros.

4.- Número de Consejeros:

Recomendación 4.

“Que el Consejo de Administración ajuste su dimensión para lograr un funcionamiento más eficaz y participativo. En principio, el tamaño adecuado podría oscilar entre cinco y quince miembros”.

El Informe de la Comisión Aldama renuncia a recomendar un número máximo y mínimo de miembros del Consejo y se limita a señalar: “El Consejo de Administración deberá tener un número razonable de miembros para asegurar su operatividad y el trabajo de cada Consejero y poder contar con todos los medios necesarios para el mejor y más eficaz ejercicio de sus funciones, incluyendo la comunicación con los responsables de las diferentes áreas de negocio y servicios, y, en su caso, la asistencia de profesionales y expertos externos”.

La composición actual del Consejo de Administración de la Sociedad es de 12 miembros, en virtud del acuerdo aprobado en la Junta General Ordinaria y Extraordinaria celebrada el día 24 de abril de 2003.

5.- Presidente del Consejo de Administración:

Recomendación 5.

“Que, en el caso de que el Consejo opte por la fórmula de acumulación en el Presidente del cargo de primer ejecutivo de la Sociedad, adopte las cautelas necesarias para reducir los riesgos de la concentración de poder en una sola persona”.

El Presidente del Consejo de Administración, como dispone el artículo 7 del Reglamento del Consejo, tiene la condición de superior jerárquico de la Sociedad. En consecuencia, tiene delegadas todas las facultades delegables de conformidad con lo prevenido en la Ley, los Estatutos Sociales y el Reglamento del Consejo, y le corresponde dirigir el equipo de gestión de la Sociedad, de acuerdo siempre con las decisiones y criterios fijados por la Junta General y el Consejo de Administración en los ámbitos de sus respectivas competencias.

El artículo 3 del Reglamento del Consejo dispone que salvo en materias reservadas a la competencia de la Junta General, el Consejo de Administración es el máximo órgano de decisión de la Sociedad.

La política del Consejo es delegar la gestión ordinaria de la Sociedad en los órganos ejecutivos y en el equipo de dirección y concentrar su actividad en la función general de supervisión, asumiendo y ejercitando directamente y con carácter indelegable las responsabilidades que esta función comporta.

Dos son las cualidades que distinguen al Presidente del Consejo del resto de miembros: La titularidad de facultades delegadas y la atribución de la competencia para convocar las reuniones del Consejo y fijar el Orden del Día. La primera cualidad tiene dos mecanismos de control: La existencia de facultades indelegables del Consejo (ver B.1.5.) y la posibilidad de que el Consejo revoque en cualquier momento la delegación conferida. En cuanto a la competencia para convocar las reuniones y fijar el Orden del día, el Reglamento del Consejo establece en su artículo 16 que el Consejo se puede reunir además de cuando lo decida el Presidente, cuando lo soliciten al menos tres Consejeros. El Orden del Día del Consejo se aprueba en la misma reunión. Los Consejeros pueden someter al Presidente la propuesta de inclusión de cualquier punto no incluido en el Orden del Día.

6.- Secretario del Consejo de Administración:

Recomendación 6.

“Que se dote de mayor relevancia a la figura del Secretario del Consejo, reforzando su independencia y estabilidad y destacando su función de velar por la legalidad formal y material de las actuaciones del Consejo”.

El Reglamento del Consejo regula la figura del Secretario del Consejo de Administración estableciendo que auxiliará al Presidente en sus labores y deberá proveer para el buen funcionamiento del Consejo, ocupándose muy especialmente de prestar a los Consejeros el asesoramiento y la información necesarias, conservar la documentación social, de elaborar las Actas en las que deben recogerse los acuerdos adoptados y dar fe de los mismos. El Secretario cuidará en todo caso de la legalidad formal y material de las actuaciones del Consejo y garantizará que sus procedimientos y reglas de gobierno sean respetados y regularmente revisados.

7.- Composición de la Comisión Ejecutiva:

Recomendación 7.

“Que la composición de la Comisión Ejecutiva, cuando ésta exista, refleje el mismo equilibrio que mantenga el Consejo entre las distintas clases de Consejeros, y que las relaciones entre ambos órganos se inspiren en el principio de transparencia, de forma que el Consejo tenga conocimiento completo de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la Comisión”.

De acuerdo con el artículo 13.1 del Reglamento del Consejo, éste procurará que el tamaño y la composición cualitativa de la Comisión Ejecutiva se ajusten a criterios de eficiencia.

La Comisión Ejecutiva está compuesta por cuatro Consejeros, dos de los cuales son Consejeros externos y los otros dos Consejeros ejecutivos.

La Comisión Ejecutiva, basándose en el principio de transparencia, informa regularmente al Consejo de Administración sobre las decisiones importantes adoptadas en sus sesiones y le propone la adopción de aquellas decisiones que sean de su exclusiva competencia.

8.- Comisiones Delegadas de Control:

Recomendación 8.

“Que el Consejo de Administración constituya en su seno Comisiones Delegadas de Control, compuestas exclusivamente por Consejeros externos, en materia de información y control contable (Auditoría); selección de Consejeros y Altos Directivos (Nombramientos); determinación y revisión de la política de retribuciones (Retribuciones); y evaluación del sistema de gobierno (Cumplimiento)”.

El Consejo de Administración de Inmobiliaria Urbis, S.A. tiene constituidas la Comisión de Auditoría y Cumplimiento, integrada por tres Consejeros externos, y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, integrada también por tres Consejeros externos, cada una de ellas con las competencias que se detallan en el Reglamento del Consejo. Ninguna de estas Comisiones tiene la consideración de delegada del Consejo a efectos de lo establecido en el artículo 141 de la Ley de Sociedades Anónimas.

9.- Información a los Consejeros:

Recomendación 9.

“Que se adopten las medidas necesarias para asegurar que los Consejeros dispongan con la antelación precisa de la información suficiente, específicamente elaborada y orientada para preparar las sesiones del Consejo, sin que pueda eximir de su aplicación, salvo en circunstancias excepcionales, la importancia o naturaleza reservada de la información”.

La convocatoria del Consejo de Administración, con el Orden del Día, se envía por el Secretario con una antelación mínima de cuatro días, y con antelación suficiente se facilita a los Consejeros la información que se presentará en la reunión del Consejo. Por otra parte, existe un Calendario anual de sesiones prefijado, que facilita las tareas de los Consejeros.

Durante la reunión o con posterioridad a la misma se proporciona a los Consejeros cuanta información o aclaraciones estimen convenientes en relación con los puntos incluidos en el Orden del Día. Además todo Consejero tiene derecho a recabar y obtener la información necesaria y solicitar el asesoramiento de expertos para el cumplimiento de sus funciones, siendo con cargo a la Sociedad el coste de este asesoramiento.

10.- Funcionamiento del Consejo de Administración:

Recomendación 10.

“Que, para asegurar el adecuado funcionamiento del Consejo, sus reuniones se celebren con la frecuencia necesaria para el cumplimiento de su misión; se fomente por el Presidente la intervención y libre toma de posición de todos los Consejeros; se cuide especialmente la redacción de las actas y se evalúe, al menos anualmente, la calidad y eficiencia de sus trabajos”.

Por su parte el Informe Aldama indica que el Consejo «se reunirá todas las ocasiones en las que el Presidente o un número suficiente de Consejeros así lo solicitara, de acuerdo también con sus Estatutos y Reglamento. A lo largo del ejercicio deberá analizar de forma específica el presupuesto y la marcha del plan estratégico, si lo hubiere, y su grado de cumplimiento, así como los estados financieros trimestrales que la Sociedad haya de enviar a los órganos reguladores o de supervisión de los mercados para su publicación.

El Reglamento del Consejo establece que las reuniones del Consejo sean seis anuales. Asimismo se podrá reunir siempre que el Presidente así lo decida, a iniciativa propia o a petición de, al menos, tres Consejeros. Durante el ejercicio 2005 el Consejo de Inmobiliaria Urbis, S.A. se reunió en ocho ocasiones.

El Consejo recibe la información financiera trimestral previamente revisada por la Comisión de Auditoría y Cumplimiento.

El Reglamento encomienda al Presidente la función de promover la participación de todos los Consejeros en las reuniones y deliberaciones del Consejo. Los Consejeros pueden delegar su voto, para cada sesión y por escrito, en otro Consejero.

11.- Selección y reelección de los Consejeros:

Recomendación 11.

“Que la intervención del Consejo en la selección y reelección de sus miembros se atenga a un procedimiento formal y transparente, a partir de una propuesta razonada de la Comisión de Nombramientos”.

Las propuestas de nombramiento, reelección y ratificación de Consejeros que somete el Consejo de Administración a la consideración de la Junta General y las decisiones de nombramiento que adopta el propio Consejo por cooptación están precedidas de la correspondiente propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. En caso de apartarse de ella, el Consejo debe dejar constancia en Acta de las razones que justifiquen su decisión.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones ha establecido los criterios que deben seguirse en la composición del Consejo y en la selección de sus miembros y que han sido detallados en el apartado B.1.14 de este Informe.

12.- Dimisión de los Consejeros:

Recomendación 12.

“Que las sociedades incluyan en su normativa la obligación de los Consejeros de dimitir en supuestos que puedan afectar negativamente al funcionamiento del Consejo o al crédito y reputación de la Sociedad”.

El Reglamento del Consejo prevé que los Consejeros deben poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar la correspondiente dimisión si el Consejo, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, lo considerase conveniente, en los casos que puedan afectar negativamente al funcionamiento del Consejo o al crédito y reputación de la Sociedad y, en particular, cuando se hallen incursos en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos.

13.- Edad de los Consejeros:

Recomendación 13.

“Que se establezca una edad límite para el desempeño del cargo de Consejero, que podría ser de sesenta y cinco a setenta años para los Consejeros ejecutivos y el Presidente, y algo más flexible para el resto de los miembros”.

El Informe Aldama ha revisado en este punto el criterio del Informe Olivencia y no establece un límite de edad limitándose a precisar que la Sociedad que adopte una política en este punto, deberá establecerla con claridad en su normativa interna.

El Reglamento del Consejo no establece límite de edad para ser nombrado Consejero, así como tampoco para el ejercicio de este cargo.

14.- Facilidades de Información para los Consejeros:

Recomendación 14.

“Que se reconozca formalmente el derecho de todo Consejero a recabar y obtener información y el asesoramiento necesarios para el cumplimiento de sus funciones de supervisión, y se establezcan los cauces adecuados para el ejercicio de este derecho, incluso acudiendo a expertos externos en circunstancias especiales”.

El Reglamento recoge de forma expresa el derecho de asesoramiento e información, tanto de los Consejeros a título individual, como de las respectivas Comisiones para el ejercicio

de sus funciones, pudiendo solicitar, a través del Secretario del Consejo de Administración, la contratación con cargo a la Sociedad de asesores legales, contables, financieros u otros expertos.

Además, el Reglamento del Consejo atribuye a cada Administrador las más amplias facultades para informarse sobre cualquier aspecto de la Sociedad, para examinar los libros, registros, documentos y demás antecedentes de las operaciones sociales y para inspeccionar todas sus dependencias e instalaciones.

15.- Remuneración de los Consejeros:

Recomendación 15.

“Que la política de remuneración de los Consejeros, cuya propuesta, evaluación y revisión debe atribuirse a la Comisión de Retribuciones, se ajuste a los criterios de moderación, relación con los rendimientos de la Sociedad e información detallada e individualizada”.

Por su parte el Informe Aldama precisa: “Cabe recomendar con carácter general que las remuneraciones consistentes en entregas de acciones de la Sociedad o Sociedades del Grupo, opciones sobre acciones o referenciadas al valor de la acción, deberían limitarse a los Consejeros ejecutivos o internos”.

El Reglamento del Consejo establece que el Consejero tendrá derecho a percibir la retribución que se fije por el Consejo de Administración con arreglo a las previsiones estatutarias, previa propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. El Consejo procurará que la retribución del Consejero se ajuste a criterios de adecuación con los resultados de la Sociedad.

En el apartado B.1.8 del presente Informe de Gobierno Corporativo se informa sobre la remuneración de los Consejeros de manera agregada.

No existen en la Sociedad fórmulas de incentivos consistentes en la entrega de acciones o de derechos de opción sobre las mismas o mediante cualquier otro sistema de remuneración que esté referenciado al valor de las acciones.

16.- Deberes generales de los Consejeros y conflictos de interés:

Recomendación 16.

“Que la normativa interna de la Sociedad detalle las obligaciones que dimanen de los deberes generales de la diligencia y lealtad de los Consejeros, contemplando, en particular, la situación de conflictos de intereses, el deber de confidencialidad, la explotación de oportunidades de negocio y el uso de activos sociales”.

El capítulo IX del Reglamento del Consejo regula los Deberes del Consejero en materia de diligencia y lealtad, con el mismo nivel de detalle que el Informe de la Comisión especial para el Fomento de la Transparencia y Seguridad en los Mercados y en las Sociedades cotizadas y contempla en particular la obligación de abstención e información en los casos de conflicto de interés.

En concreto las obligaciones de los miembros del Consejo de Administración y del Secretario no Consejero, son:

- Obligación de lealtad y diligente administración.
- Obligación de confidencialidad.
- Obligación de no competencia.
- Obligación de abstención e información en los casos de conflicto de interés.
- Obligación de no hacer uso de los activos sociales.
- Obligación de pasividad.
- Obligación de no aprovechar en beneficio propio las oportunidades de negocio.

Además, los Consejeros están sujetos al Código de Conducta de INMOBILIARIA URBIS, S.A. en materias relacionadas con los Mercados de Valores.

17.- Transacciones con Accionistas Significativos:

Recomendación 17.

“Que el Consejo de Administración promueva la adopción de las medidas oportunas para extender los deberes de lealtad a los accionistas significativos, estableciendo, en especial, cautelas para las transacciones que se realicen entre éstos y la Sociedad”.

El Reglamento del Consejo dispone en el artículo 29 que éste conocerá de cualquier transacción directa o indirecta entre la Sociedad y un accionista significativo, valorando la transacción desde el punto de vista de la igualdad de trato debido a todos los accionistas y de las condiciones de mercado, y recogién dose en la Memoria, así como en el Informe Anual de Gobierno Corporativo y en la Información pública periódica, en los términos previstos en sus respectivas normas reguladoras, información sobre las transacciones de especial relieve.

El presente Informe contiene en el apartado C.1 detallada información sobre las operaciones realizadas por INMOBILIARIA URBIS, S.A. con los Accionistas Significativos.

18.- Comunicación con los Accionistas:

Recomendación 18.

“Que se arbitren medidas encaminadas a hacer más transparente el mecanismo de delegación de votos y a potenciar la comunicación de la Sociedad con sus Accionistas, en particular con los Inversores Institucionales”.

- Transparencia en los procedimientos para el ejercicio de los derechos de información, representación y voto.

La representación o delegación del voto en las Junta Generales se regula en el artículo 19 de los Estatutos Sociales y en el artículo 9 del Reglamento de la Junta General de Accionistas.

Conforme a lo regulado en los artículos citados, se contempla la posibilidad de ejercitar el derecho de representación mediante correspondencia postal u otros medios de comunicación electrónica o telemática, favoreciéndose así la participación de los accionistas en la gestión de la Sociedad.

Por su parte el Reglamento del Consejo contempla que las solicitudes públicas de delegación de voto realizadas por el Consejo de Administración o por cualquiera de sus miembros deben indicar expresamente el sentido en que votará el representante en caso de que el accionista no imparta instrucciones.

Conforme a lo dispuesto en el Reglamento de la Junta, la página web de la Sociedad debe escoger, desde la fecha de convocatoria de la Junta, los detalles relativos a los medios y procedimientos para conferir la representación.

La tarjeta de asistencia recoge expresamente todos los puntos del Orden del Día, solicitando la indicación de voto para cada uno de ellos y la determinación del accionista en quien se delega.

- Comunicación con los Accionistas y en particular con los Inversores Institucionales.

El ejercicio del derecho de información a los accionistas se regula en el artículo 23 de los Estatutos Sociales, artículos 7 y 23 del Reglamento de la Junta General y artículo 27 del Reglamento del Consejo. Los citados artículos establecen que debe ponerse a disposición de los accionistas y con ocasión de la Junta General, cuanta información sea legalmente exigible, debiendo atenderse las solicitudes de información que formulen los accionistas en relación con los asuntos del Orden del Día y con la información pública remitida a la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Las solicitudes de información se pueden realizar mediante la entrega de la petición en el domicilio social, o mediante su envío por correspondencia postal o electrónica. Además en el propio acto de la Junta General se atenderán las preguntas que en relación con los asuntos del Orden del Día formulen los accionistas asistentes a la misma.

Los accionistas pueden comunicarse con carácter general con la Sociedad mediante correspondencia postal (Unidad de Relaciones con los Accionistas e Inversores, calle General Pardiñas, núm. 73. 28006 Madrid) y electrónica (accionistas@urbis.es), así como mediante el Servicio de atención telefónica (91-590.37.11).

Respecto a los accionistas institucionales, el Reglamento del Consejo dispone la necesidad de establecer mecanismos adecuados de intercambio de información regular, sin que ello

se pueda traducir en la entrega a éstos de información que les pudiera proporcionar una situación de privilegio o ventaja respecto de los demás accionistas.

19.- Transparencia con los Mercados:

Recomendación 19.

“Que el Consejo de Administración, más allá de las exigencias impuestas por la normativa vigente, se responsabilice de suministrar a los mercados información rápida, precisa y fiable, en especial cuando se refiera a la estructura del accionariado, a modificaciones sustanciales de las reglas de gobierno, a operaciones vinculadas de especial relieve o a la autocartera”.

El Reglamento establece la obligación del Consejo de Administración de informar al público de manera inmediata sobre:

- a) Los hechos relevantes capaces de influir de forma sensible en la formación del precio de cotización bursátil de la acción de la Sociedad.
- b) Los cambios que afecten de manera significativa a la estructura del accionariado de la Sociedad.
- c) Las modificaciones sustanciales de las reglas de gobierno de la Sociedad.
- d) Las operaciones vinculadas de especial relieve con los miembros del Consejo.
- e) Las operaciones de autocartera que tengan especial importancia.

Además y en cumplimiento de lo recomendado en el Informe Aldama sobre el derecho que asiste a los inversores a conocer los datos clave de los procesos de toma de decisiones en las Sociedades cotizadas y de aquellos aspectos importantes del Gobierno Corporativo societario, el Reglamento del Consejo establece que el Consejo debe elaborar y hacer público con carácter anual un Informe de Gobierno Corporativo, de conformidad con lo establecido en la legislación vigente.

20.- Información financiera:

Recomendación 20.

“Que toda la información financiera periódica que, además de la anual, se ofrezca a los mercados se elabore conforme a los mismos principios y prácticas profesionales de las Cuentas Anuales, y antes de ser difundida, sea verificada por la Comisión de Auditoría”.

De acuerdo con lo previsto en el Reglamento del Consejo, toda la información que se pone a disposición de los mercados se elabora con arreglo a los mismos principios, criterios y prácticas profesionales con que se elaboran las Cuentas Anuales y goza de la misma fiabilidad que

éstas. A tal efecto, dicha información es revisada, antes de ser difundida, por la Comisión de Auditoría y Cumplimiento, que entre sus funciones tiene la de velar para que la información financiera que, además de la anual, se facilite a los mercados y a sus órganos de supervisión, se elabore conforme a los mismos principios y prácticas de las Cuentas Anuales.

21.- Auditores externos:

Recomendación 21.

“Que el Consejo de Administración y la Comisión de Auditoría vigilen las situaciones que puedan suponer riesgo para la independencia de los Auditores externos de la Sociedad y, en concreto, que verifiquen el porcentaje que representan los honorarios satisfechos por todos los conceptos sobre el total de ingresos de la firma Auditora, y que se informe públicamente de los correspondientes a servicios profesionales de naturaleza distinta a los de Auditoría”.

El respeto a la independencia de los Auditores externos viene refrendado por el Reglamento del Consejo de Administración, que dispone que las relaciones con el Auditor de Cuentas de la Sociedad se encauzarán a través de la Comisión de Auditoría y Cumplimiento, la cual tiene entre sus funciones la de velar por la independencia del Auditor, prestando atención a aquellas circunstancias o cuestiones que pudieran ponerla en riesgo y a cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la Auditoría de Cuentas.

Adicionalmente no se pueden contratar servicios distintos de los de auditoría que puedan poner en peligro la independencia de la Auditora. Se establece el límite que representan los honorarios satisfechos en un máximo del 2% sobre el total de ingresos de la firma auditora, no pudiéndose contratar con la firma que lo supere. Además se fija la necesidad de que cada siete años el socio de la firma auditora responsable del equipo de trabajo destinado al Grupo sea sustituido.

Los honorarios devengados por Deloitte, S.L. por la realización de la Auditoría de las Cuentas del ejercicio 2005 de las distintas Sociedades que componen el Grupo Inmobiliario Urbis, S.A., y Sociedades dependientes ascendieron a 137.000 euros, que representan el 0,07 % de los honorarios totales de la firma Deloitte, S.L. Otras firmas externas de Auditoría devengaron en el año 2005 la cantidad de 4.200 euros por los trabajos de revisión de las Cuentas de Sociedades dependientes.

Por otra parte, los honorarios devengados durante el ejercicio 2005 por el Auditor externo por la prestación de servicios profesionales de naturaleza distinta a los de auditoría, ascendieron a 40.000 euros.

22.- Salvedades en el Informe de Auditoría:

Recomendación 22.

“Que el Consejo de Administración procure evitar que las cuentas por él formuladas se presenten a la Junta General con reservas y salvedades en el Informe de Auditoría, y que,

cuando ello no sea posible, tanto el Consejo como los auditores expliquen con claridad a los accionistas y a los mercados el contenido y el alcance de las discrepancias”.

El Reglamento del Consejo dispone que éste procurará formular definitivamente las Cuentas, de manera tal que no haya lugar a salvedades por parte del Auditor de Cuentas. No obstante, cuando el Consejo considere que debe mantener su criterio, explicará públicamente el contenido y el alcance de la discrepancia. Asimismo, corresponde a la Comisión de Auditoría y Cumplimiento evaluar los resultados de cada Auditoría y las respuestas del equipo de gestión a sus recomendaciones y mediar en los casos de discrepancias entre el Consejo y el Auditor de Cuentas en relación con los principios y criterios aplicables en la preparación de los estados financieros.

No se han producido reservas ni salvedades en las Cuentas individuales de INMOBILIARIA URBIS, S.A. ni en las consolidadas del Grupo en los tres últimos ejercicios cerrados.

23.- Informe anual de Gobierno Corporativo:

Recomendación 23.

“Que el Consejo de Administración incluya en su informe público anual información sobre sus reglas de gobierno, razonando las que no se ajusten a las recomendaciones de este Código”.

La Sociedad, conforme a lo establecido en la legislación vigente, publica desde el año 2004 un Informe Anual de Gobierno Corporativo, que es aprobado por el Consejo de Administración, remitido a la Comisión Nacional del Mercado de Valores y puesto a disposición de todos sus accionistas e inversores en la página web corporativa.

24.- Reglamento del Consejo de Administración y de la Junta General:

Recomendación 24.

“Toda sociedad habría de dotarse de un conjunto de reglas o criterios de gobierno corporativo incluyendo, al menos, los Reglamentos de la Junta General y del Consejo de Administración”.

■ Reglamento de la Junta General de Accionistas:

INMOBILIARIA URBIS, S.A. aprobó en la Junta General Ordinaria celebrada el día 29 de abril de 2004 el “Reglamento de la Junta General de Accionistas”.

El contenido de dicho Reglamento se ajusta a las recomendaciones del Informe Aldama, al recoger aspectos relativos a la convocatoria, preparación, información, concurrencia y desarrollo de la Junta y al ejercicio de los derechos políticos de los accionistas.

Durante el año 2005 fueron modificados los siguientes artículos del Reglamento de la Junta General:

- Artículo 5, apartado 1, con la finalidad de suprimir la exclusión del día señalado para la celebración de la Junta en primera convocatoria, a efectos de establecer la antelación mínima con la que debe ser convocada la Junta General, adaptando de este modo la redacción de dicho artículo a lo dispuesto en el artículo 16 de los Estatutos Sociales.
- Artículo 9, a fin de suprimir el requisito de que el representante tenga la condición de accionista, ya que la representación para asistir a la Junta General puede ser conferida a cualquier persona, aunque no sea accionista, conforme a lo dispuesto en el artículo 19, párrafo 2º de los Estatutos Sociales.

Por otra parte, está previsto que el Consejo de Administración delibere en una próxima reunión sobre la propuesta a la Junta General de introducir las modificaciones necesarias para adaptar el contenido del Reglamento de la Junta a lo dispuesto en la Ley 19/2005, de 14 de noviembre, sobre la sociedad anónima europea. Estas modificaciones afectan a los siguientes artículos del Reglamento de la Junta: Artículo 4 (validez de la Junta General Ordinaria convocada o celebrada fuera de plazo); Artículo 5 (establecimiento del plazo mínimo de un mes para la convocatoria de la Junta General; posibilidad de determinar en la convocatoria los plazos, formas y modo de ejercicio de los derechos de los accionistas que asistan a la Junta por medios electrónicos o telemáticos; formas y plazo para solicitar la publicación de un complemento de convocatoria, a instancia de accionistas que representen, al menos, el cinco por ciento del capital social); Artículo 14 (autorización al Consejo para establecer en la convocatoria un plazo para la remisión de solicitudes de información y propuestas de acuerdos de los accionistas que asistan a la Junta por medios electrónicos o telemáticos); Artículo 16 (establecimiento del plazo de contestación a los accionistas asistentes utilizando medios electrónicos o telemáticos); Artículo 17 (incorporación de la salvedad establecida en el nuevo artículo 97 de la Ley de Sociedades Anónimas de inclusión de nuevos puntos del Orden del Día a petición de accionistas titulares de, al menos, el cinco por ciento del capital); y Artículo 24 (incorporación a la convocatoria del plazo, formas y modo de ejercicio de los derechos de los accionistas que asistan por medios electrónicos o telemáticos y establecimiento de la posibilidad de exigir que las intervenciones y propuestas de estos asistentes se deban recibir con anterioridad a la constitución de la Junta).

■ Reglamento del Consejo de Administración:

El Reglamento del Consejo de Administración fue aprobado por el Consejo en la reunión celebrada el día 26 de marzo de 2003, y ha sido objeto, previo informe favorable de la Comisión de Auditoría y Cumplimiento, de las siguientes modificaciones:

- En el ejercicio 2004 se adaptó dicho Reglamento a las disposiciones de la Ley 26/2003, de 17 de julio, y se modificó el artículo 16 del mismo para adaptar su redacción a las normas de convocatoria del Consejo establecidas en los Estatutos Sociales.

- En la reunión del Consejo celebrada el día 16 de marzo de 2005 se aprobó la modificación de los artículos 10 y 11 , a fin de encomendar al Secretario del Consejo, salvo decisión contraria del propio Consejo, la Secretaría de las Comisiones que puedan constituirse en el seno de dicho órgano.
- Por otra parte se tiene la intención de modificar en una próxima reunión del Consejo los artículos 19 y 20 del Reglamento del Consejo, con la finalidad de adaptarlos a la Ley 19/2005, de 14 de noviembre, sobre la sociedad anónima europea. Las modificaciones consisten en establecer que la reelección de los Consejeros debe ser realizada por periodos de duración máxima de tres años, y que el mandato de los Administradores caduca cuando, vencido el plazo para el que fueron nombrados, no fueren reelegidos en la siguiente Junta General que se celebre o transcurra el plazo establecido para la celebración de la Junta Ordinaria sin que haya tenido lugar.

25.- Página web corporativa:

Recomendación 25.

«Las empresas cotizadas deben tener una página web a través de la cual pueden tanto informar a sus accionistas, inversores y al mercado en general de los derechos económicos y de todos aquéllos de carácter significativo que se produzcan en relación con la Sociedad, como facilitar la participación de los accionistas en el ejercicio de su derecho de información, y, en su caso, de otros derechos societarios».

En ejecución del acuerdo adoptado por el Consejo de Administración de INMOBILIARIA URBIS, S.A., en reunión celebrada el día 18 de febrero de 2004, la totalidad de la información requerida por el artículo de la Ley del Mercado de Valores, en redacción dada por la Ley 26/2003, de 17 de julio, de Transparencia de Sociedades Cotizadas, por la Orden ECO/3722/2003, y por la Circular de la Comisión Nacional del Mercado de Valores 1/2004, de 17 de marzo, se encuentra en la página web de la Sociedad: www.urbis.es.

G. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

Si considera que existe algún principio o aspecto relevante relativo a las prácticas de Gobierno Corporativo aplicado por su Sociedad, que no ha sido abordado por el presente Informe, a continuación, mencione y explique su contenido.

Dentro de este apartado podrá incluirse cualquier otra información, aclaración o matiz, relacionados con los anteriores apartados del informe, en la medida en que sean relevantes y no reiterativos.

En concreto, indique si la Sociedad está sometida a legislación diferente a la española en materia de Gobierno Corporativo y, en su caso, incluya aquella información que esté obligada a suministrar y sea distinta de la exigida en el presente informe.

Apartado B.1.8. b):

Las dietas percibidas por los Consejeros de la Sociedad en el año 2005 por su pertenencia a Consejos de Administración de Sociedades del Grupo ascendieron a 600 euros.

Apartado B.1.8. c):

Esta misma cantidad debe entenderse recogida en el apartado B.1.8. c) como remuneración percibida de las Sociedades del Grupo por los Consejeros ejecutivos en el año 2005.

* * *

Este Informe anual de Gobierno Corporativo ha sido aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad, en su sesión de fecha 01-03-2006.

Indique los Consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

* * *

INFORME DE LA COMISIÓN DE AUDITORÍA Y CUMPLIMIENTO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2005

La Comisión de Auditoría y Cumplimiento de INMOBILIARIA URBIS, S.A. fue creada por acuerdo del Consejo de Administración adoptado en la reunión celebrada el día 26 de marzo de 2003, como una de las Comisiones especializadas del Consejo, siguiendo las recomendaciones de Gobierno Corporativo incluidas en el Código de Buen Gobierno ("Código Olivencia"), actualizadas por la Comisión especial para el Fomento de la Transparencia y Seguridad en los Mercados y en las Sociedades cotizadas ("Comisión Aldama"), y en cumplimiento de lo dispuesto en la Disposición Adicional Decimoctava de la Ley del Mercado de Valores, introducida por el artículo 47 de la Ley 44/2002.

Las normas sobre organización y funcionamiento de la Comisión de Auditoría y Cumplimiento están recogidas en el artículo 42 de los Estatutos Sociales de Inmobiliaria Urbis, S.A. y en el artículo 14 del Reglamento del Consejo de Administración.

1.- Composición de la Comisión de Auditoría y Cumplimiento:

Conforme a lo dispuesto en el artículo 42 de los Estatutos Sociales de INMOBILIARIA URBIS, S.A. y en el artículo 14 del Reglamento del Consejo de Administración, la Comisión de Auditoría y Cumplimiento está integrada por un mínimo de tres Consejeros y un máximo de cinco miembros. Todos los miembros de la Comisión serán Consejeros no ejecutivos. La determinación del número de miembros de la Comisión y su designación corresponde al Consejo de Administración con el voto favorable de las dos terceras partes de los componentes del Consejo.

Los Consejeros que integran la Comisión son designados en función de sus conocimientos y experiencia profesional, a fin de garantizar el cumplimiento de las funciones que la Comisión tiene encomendadas.

Los miembros de la Comisión designarán de entre ellos al Presidente de la misma, el cual

deberá ser sustituido cada cuatro años, pudiendo ser reelegido una vez transcurrido el plazo de un año desde su cese. Asimismo designarán como Secretario al Secretario del Consejo de Administración, que si no fuera miembro de la Comisión, tendrá voz, pero no voto en las reuniones de la misma.

La Comisión de Auditoría y Cumplimiento de INMOBILIARIA URBIS, S.A. está formada a 31 de diciembre de 2005 por tres Consejeros y un Secretario no miembro. De los tres miembros de la Comisión, dos son Consejeros independientes y uno Consejero dominical:

Presidente: D. Juan Manuel Delibes Liniers.

Vocales: Novovilla S.A., representada por D. Antonio García Ferrer.
D. Rafael Benjumea Cabeza de Vaca.

Secretario: D. Tomás Santoro García de la (no miembro) Parra.

2.- Competencias de la Comisión de Auditoría y Cumplimiento:

La Comisión de Auditoría y Cumplimiento de INMOBILIARIA URBIS, S.A. tiene encomendadas las funciones que se detallan en el artículo 42 de los Estatutos Sociales y en el artículo 14 del Reglamento del Consejo, que se enumeran a continuación:

- Proponer al Consejo de Administración para su sometimiento a la Junta General de Accionistas, la designación del Auditor de Cuentas, así como las condiciones de la contratación, el alcance del mandato profesional y, en su caso, la revocación o no renovación del nombramiento del Auditor de Cuentas.
- Revisar las Cuentas individuales de INMOBILIARIA URBIS, S.A. y las Cuentas consolidadas de su Grupo de Sociedades, vigilar el cumplimiento de los requerimientos legales y la correcta aplicación de los

principios de contabilidad generalmente aceptados, así como informar las propuestas de modificación de los principios y criterios contables sugeridos por la Dirección.

- Supervisar los servicios de Auditoría interna.
- Conocer el proceso de información financiera y los sistemas internos de control.
- Servir de canal de comunicación entre el Consejo de Administración y el Auditor de Cuentas, evaluar los resultados de cada Auditoría y las respuestas del equipo de gestión a sus recomendaciones y mediar en los casos de discrepancias entre aquél y éste en relación con los principios y criterios aplicables en la preparación de los estados financieros.
- Supervisar el cumplimiento del contrato de Auditoría, procurando que la opinión sobre las Cuentas Anuales y los contenidos principales del informe de Auditoría sean redactados de forma clara y precisa.
- Velar por la independencia del Auditor de Cuentas, prestando atención a aquellas circunstancias o cuestiones que pudieran ponerla en riesgo y a cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la Auditoría de Cuentas, así como recibir información y mantener con el Auditor de Cuentas las comunicaciones previstas en la legislación de Auditoría de Cuentas y en las normas técnicas de Auditoría. Y, en concreto, requerir información sobre el porcentaje que representan los honorarios satisfechos por todos los conceptos sobre el total de los ingresos de la firma Auditora y sobre la antigüedad del socio responsable del equipo de Auditoría en la prestación del servicio a la Sociedad, así como advertir a la firma Auditora sobre la existencia del límite a que se refiere el artículo 31 del Reglamento del Consejo. En la Memoria anual se informará de los honorarios pagados a la firma Auditora, incluyendo información relativa a los honorarios correspondientes a servicios profesionales distintos a los de Auditoría.
- Conocer, antes de su difusión, la información financiera periódica que, además de la anual, se facilite a los mercados y a sus órganos de supervisión, y velar porque se elabore conforme a los mismos principios y prácticas de las Cuentas Anuales.
- Supervisar el cumplimiento del Código de Conducta de INMOBILIARIA URBIS, S.A. en materias relacionadas con los Mercados de Valores, así como de los Manuales y procedimientos de prevención de blanqueo de capitales y, en general, las reglas de gobierno y cumplimiento de la Sociedad y hacer las propuestas necesarias para su mejora. En particular, corresponde a la Comisión recibir información y, en su caso, emitir informe sobre medidas disciplinarias a miembros de la Alta Dirección.
- Revisar el cumplimiento de las acciones y medidas que sean consecuencia de los informes o actuaciones de inspección de las Autoridades administrativas de supervisión y control.
- Conocer y, en su caso, dar respuesta a las iniciativas, sugerencias o quejas que planteen los accionistas respecto del ámbito de las funciones de la Comisión de Auditoría y Cumplimiento.
- Informar las propuestas de modificación del Reglamento del Consejo de Administración con carácter previo a su aprobación por el Consejo.
- Informar en la Junta General de Accionistas a la que se someta la aprobación de las Cuentas Anuales, sobre las cuestiones que en ella planteen los accionistas en materias de su competencia.

3.- Funcionamiento de la Comisión de Auditoría y Cumplimiento:

La Comisión de Auditoría y Cumplimiento se reunirá, al menos, dos veces al año y cuantas veces sea convocada por su Presidente cuando lo estime oportuno o sea requerido al efecto por acuerdo de la propia Comisión, o a instancia de dos cualesquiera de sus miembros.

Están obligados a asistir a las reuniones de la Comisión, así como a prestarle colaboración y acceso a la información de que disponga, cualquier miembro del equipo directivo o del personal de la Sociedad que sea requerido a tal fin. La Comisión puede requerir también la asistencia del Auditor de Cuentas de la Sociedad.

Durante el ejercicio de 2005 la Comisión de Auditoría y Cumplimiento celebró cinco reuniones, a las que asistieron regularmente, además de sus miembros, el Consejero Delegado de la Sociedad y el Director General Corporativo, quienes informaron sobre las materias de su competencia. Por otra parte, los responsables de la firma encargada de la Auditoría de Cuentas de la Sociedad asistieron en dos ocasiones a las reuniones de la Comisión, informando sobre el desarrollo de los trabajos encomendados. Asimismo los responsables de los Servicios de Prevención del Blanqueo de Capitales del Grupo Urbis y de Auditoría interna informaron a la Comisión sobre la organización de dichos Servicios y trabajos que realizan.

Por otra parte, la Comisión de Auditoría y Cumplimiento podrá recabar, para el mejor cumplimiento de sus funciones, el asesoramiento de profesionales independientes en aspectos legales, contables, financieros u otros expertos de los que estime conveniente recibir dicho asesoramiento.

4.- Reuniones celebradas por la Comisión durante 2005:

A continuación se presenta a efectos informativos el índice de los asuntos examinados

en las reuniones celebradas por la Comisión de Auditoría y Cumplimiento durante el ejercicio 2005:

Reunión de 17 de febrero de 2005:

- Informe sobre las Cuentas del ejercicio 2004.
- Evaluación de la estructura de control interno del Grupo.
- Situación de los trabajos de adaptación a las NIIF de los estados financieros consolidados del Grupo Urbis.
- Información económico-financiera del segundo semestre de 2004 a presentar a la CNMV.
- Informe de la Comisión de Auditoría y Cumplimiento del ejercicio 2004.
- Control de blanqueo de capitales y resultado de la visita de inspección realizada en el mes de Octubre de 2004 por el Servicio Ejecutivo de la Comisión de Prevención del Blanqueo de Capitales e Infracciones Monetarias del Banco de España.
- Plan de Auditoría interna para el año 2005.
- Propuesta de nombramiento de Auditores de Cuentas del ejercicio 2005.

Reunión de 16 de marzo de 2005:

- Informe sobre la modificación de los artículos 10 y 11 del Reglamento del Consejo.

Reunión de 21 de abril de 2005:

- Revisión de la información financiera del primer trimestre de 2005.
- Seguimiento de la aplicación del Código de Conducta en materias relacionadas con los Mercados de Valores.

Reunión de 14 de julio de 2005:

- Verificación de la información financiera del primer semestre de 2005.

- Seguimiento de los sistemas internos de control de riesgos.

Reunión de 24 de octubre de 2005:

- Verificación de la información financiera del tercer trimestre de 2005.
- Informe del Auditor externo sobre la adaptación a las NIIF del Balance del ejercicio 2004.
- Informe del Auditor externo sobre el Plan de trabajo para la revisión de las Cuentas del ejercicio 2005.
- Áreas de riesgo más significativas del Grupo Urbis a efectos del trabajo de Auditoría de las Cuentas Anuales consolidadas.
- Conocimiento de la revisión por el Auditor externo del Balance a 30 de junio de 2005.
- Informe sobre la propuesta de honorarios de los trabajos de Auditoría de las Cuentas del ejercicio 2005.

5.- Actividades realizadas por la Comisión durante el año 2005:

Se presenta un resumen de las actividades realizadas por la Comisión durante el ejercicio 2005, destacando los asuntos más relevantes tratados por la misma en relación con las distintas materias de su competencia:

5.1.- En relación con los estados financieros:

- El socio de Deloitte, S.L., responsable de la Auditoría de las Cuentas de INMOBILIARIA URBIS S.A., informó sobre los trabajos de revisión de las Cuentas del ejercicio 2004, señalando que no han sido detectados aspectos dignos de mención en la opinión de la Auditoría, por lo que el informe de Auditoría de las Cuentas individuales de Inmobiliaria Urbis y de las Cuentas consolidadas de su grupo de Sociedades, correspondientes al ejercicio 2004, será emitido sin salvedades.

- La Comisión propuso al Consejo de Administración, con su informe favorable, la formulación de las Cuentas individuales de INMOBILIARIA URBIS S.A., del ejercicio 2004 y consolidadas de su Grupo de Sociedades.

- La Comisión recibió información del socio de Deloitte, S.L. responsable de la Auditoría de INMOBILIARIA URBIS S.A. acerca del Plan de trabajo para la revisión de las Cuentas del ejercicio 2005 y la composición del Grupo de trabajo que realizará la revisión de los estados financieros de dicho ejercicio.

- Con periodicidad trimestral la Comisión verificó la información financiera a remitir a la CNMV, analizando la razonabilidad de los criterios aplicados y las magnitudes más significativas. En todos los supuestos la información contenida en la Cuenta de Resultados refleja adecuadamente la situación contable de INMOBILIARIA URBIS, S.A.

- La Comisión conoció el informe realizado por la Auditoría externa sobre la revisión del Balance a 30 de junio de 2005, que no destaca aspectos de especial significación.

- La Comisión recibió el informe del Auditor externo sobre el proceso seguido para adaptar a las NIIF el Balance y Cuenta de Resultados consolidados del ejercicio 2004, cuyo impacto en los estados financieros del Grupo Urbis no tiene mayor relevancia.

5.2.- En relación con la Auditoría de Cuentas:

- Después de evaluar el trabajo realizado en los últimos años por la firma de Auditoría Deloitte, S.L., la Comisión de Auditoría acordó proponer al Consejo de Administración el nombramiento de dicha firma como Auditores de las Cuentas de INMOBILIARIA URBIS, S.A. y de su Grupo consolidado para el ejercicio 2005.

- El importe total de los honorarios acordados para los trabajos de revisión de los estados financieros de 2005 de INMOBILIARIA URBIS, S.A. y las Sociedades de su Grupo asciende a 137.000 euros.
- La Comisión propuso al Consejo de Administración la aceptación de las condiciones económicas presentadas por la Auditoría externa para la realización del trabajo de revisión de las Cuentas del ejercicio 2005 y la firma del Contrato correspondiente.
- La Comisión examinó el informe del Director de Planificación y Control de INMOBILIARIA URBIS, S.A., del que depende la Auditoría interna de la Sociedad, sobre los principales aspectos del Plan de Auditoría interna para el año 2005, sin perjuicio de la realización de los trabajos especiales que pueden ser requeridos por la Dirección de la Sociedad.

5.3.- En relación con el control interno de riesgos:

- La Comisión de Auditoría y Cumplimiento analizó el informe presentado por el Director General Corporativo sobre los riesgos operativos, como riesgos más importantes para el sistema de control interno implantado en INMOBILIARIA URBIS, S.A., en el que se identifican los principales riesgos que afectan al área de suelo-promoción y al área patrimonial.
- La Comisión recibió información sobre la situación de los contenciosos de la Sociedad a 30 de junio de 2005, en la que se pone de manifiesto la suficiencia de las provisiones realizadas para la cobertura de posibles contingencias.
- La Comisión conoció el informe de los Auditores externos sobre los riesgos más significativos del Grupo Urbis a efectos del trabajo de Auditoría de las Cuentas Anuales consolidadas del ejercicio 2005, teniendo en cuenta su importancia y probabilidad.

5.4.- En relación con la normativa de Cumplimiento:

- La Comisión de Auditoría y Cumplimiento informó, con carácter previo a su aprobación por el Consejo de Administración, la modificación de los artículos 10 y 11 del Reglamento del Consejo, con la finalidad de encomendar al Secretario del Consejo, salvo decisión contraria del propio Consejo, la Secretaría de las Comisiones que puedan crearse en el seno de este órgano.
- La Comisión conoció el informe presentado por el Director General Corporativo, como responsable de Cumplimiento, sobre las medidas adoptadas y nuevas medidas a adoptar para la aplicación del Código de Conducta de INMOBILIARIA URBIS, S.A. en materias relacionadas con el Mercado de Valores.

5.5.- En relación con la prevención del blanqueo de capitales:

- La Comisión de Auditoría y Cumplimiento examinó el informe presentado por el responsable de Prevención del Blanqueo de Capitales del Grupo Urbis sobre la organización de la Sociedad en esta materia, así como las principales actividades desarrolladas hasta la fecha, entre las que destacan los procedimientos de identificación y conocimiento de los clientes, el plan de formación de la plantilla y el control de intervinientes.
- La Comisión fue informada de las recomendaciones del Servicio Ejecutivo de la Comisión de Prevención del Blanqueo de Capitales e Infracciones Monetarias del Banco de España, como consecuencia de la visita de inspección realizada a la Compañía en el mes de Octubre de 2004, que fueron contestadas dentro del plazo concedido para ello.

6.- Plan de actuación para el año 2006:

La Comisión de Auditoría y Cumplimiento

tiene la intención de celebrar durante el año 2006 cuatro reuniones, como mínimo, en las que analizará las materias que se relacionan a continuación, sin perjuicio de la posibilidad de celebrar otras reuniones para tratar cualquier asunto de su competencia:

- Análisis del Plan de trabajo de la Auditoría externa para la revisión de las Cuentas del ejercicio 2006.
- Revisión de la información financiera trimestral y de las Cuentas Anuales de la Sociedad, con carácter previo a la

presentación de dicha información y Cuentas al Consejo de Administración.

- Información sobre las actividades de la Auditoría interna.
- Seguimiento de los sistemas internos de control de riesgos.
- Supervisión de la aplicación de las normas del Código de Conducta de la Sociedad en materias relacionadas con los Mercados de Valores.
- Información sobre el sistema de medidas de prevención del blanqueo de capitales.

* * *

Anexo I. NORMAS REGULADORAS DE LA COMISIÓN DE AUDITORÍA Y CUMPLIMIENTO

La Comisión de Auditoría y Cumplimiento está regulada en la Disposición Adicional Decimoctava de la Ley del Mercado de Valores, introducida por el artículo 47 de la Ley 44/2002, y en los artículos 42 de los Estatutos Sociales y 14 del Reglamento del Consejo de Administración de INMOBILIARIA URBIS S.A., que se transcriben a continuación:

Estatutos Sociales:

Artículo 42.—El Consejo de Administración podrá crear, como órganos delegados y subordinados al Consejo, una Comisión Ejecutiva y uno o varios Consejeros Delegados, regulando en su caso su funcionamiento y designando para tales cargos a los Consejeros que juzgue conveniente y delegando en los órganos así creados cualesquiera facultades atribuidas al Consejo por la Ley y los Estatutos, a excepción de las facultades indelegables por imperativo legal. La delegación permanente de tales facultades y el nombramiento de los Consejeros Delegados y los miembros de la Comisión Ejecutiva requerirán el voto favorable de las dos terceras partes de los componentes del Consejo.

El Consejo o, en su caso, los órganos delegados podrán otorgar los apoderamientos que estimen convenientes a la buena marcha de la Sociedad. Los Consejeros Delegados y los miembros de la Comisión Ejecutiva cesarán necesariamente cuando dejen de formar parte del Consejo.

En ningún caso podrán ser objeto de delegación la rendición de cuentas y la presentación de balances a la Junta General, ni las facultades que ésta conceda al Consejo, salvo que fuese expresamente autorizado para ello.

En todo caso el Consejo de Administración nombrará un Comité de Auditoría y Cumplimiento. Dicho Comité estará formado, como mínimo, por tres miembros, y un máximo de cinco miembros, todos ellos Consejeros no ejecutivos, entendiéndose que tienen carácter de ejecutivos aquellos que tengan encomendada la gestión ordinaria de la Sociedad, por haberles sido delegadas de forma estable todas o una generalidad de las facultades del Consejo de Administración, o por tener atribuida de otra forma funciones directivas sobre una o varias áreas de actividad de la Sociedad.

Las competencias mínimas del Comité de Auditoría y Cumplimiento serán las siguientes:

- a) Informar, a través de su Presidente o de su Vicepresidente, en la Junta General de Accionistas sobre las cuestiones que en ella planteen los accionistas en materias de su competencia.
- b) Proponer al Consejo de Administración para su sometimiento a la Junta General de Accionistas la designación del Auditor de Cuentas externo.
- c) Supervisar los servicios de auditoría interna.
- d) Conocer el proceso de información financiera y los sistemas de control interno de la Sociedad.
- e) Llevar las relaciones con los Auditores externos para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo la independencia de éstos y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como aquéllas otras comunicaciones previstas en la legislación de

Auditoría de Cuentas y en las normas técnicas de auditoría.

- f) Supervisar el cumplimiento del Código de Conducta del Grupo en los Mercados de Valores, de los Manuales y procedimientos de prevención del blanqueo de capitales y, en general, de las reglas de gobierno y cumplimiento de la Sociedad y hacer las propuestas necesarias para su mejora. En particular, corresponde al Comité recibir información y, en su caso, emitir informe sobre medidas disciplinarias a miembros de la Alta Dirección.

Los miembros del Comité de Auditoría y Cumplimiento, designarán, de entre ellos a su Presidente el cual deberá ser sustituido cada cuatro años, pudiendo ser reelegido una vez transcurrido un plazo de un año desde su cese. Designarán igualmente como Secretario del Comité, no miembro del mismo, bien al Secretario o al Vicesecretario del Consejo de Administración. El Comité de Auditoría y Cumplimiento se reunirá cuantas veces sea convocado por acuerdo del propio Comité o de su Presidente y, al menos, dos veces al año, estando obligado a asistir a sus reuniones y a prestarle su colaboración y acceso a la información de que disponga cualquier miembro del equipo directivo o del personal de la Sociedad que sea requerido a tal fin, y pudiendo requerir también la asistencia del Auditor de Cuentas. Una de sus reuniones estará destinada necesariamente a evaluar la eficiencia y el cumplimiento de las reglas y procedimientos de gobierno de la Sociedad y a preparar la información que el Consejo ha de aprobar e incluir dentro de la documentación pública anual.

A través de su Presidente, el Comité de Auditoría y Cumplimiento informará al Consejo de Administración, al menos, dos veces al año.

El Reglamento del Consejo de Administración desarrollará y completará las anteriores reglas. En todo lo no previsto en la Ley, los presentes Estatutos y en el Reglamento del

Consejo, el funcionamiento del Comité se regirá supletoriamente por las normas relativas al Consejo de Administración, en cuanto sean compatibles con la naturaleza del Comité y con la independencia que debe presidir su actuación.

Reglamento del Consejo de Administración:

Artículo 14.–La Comisión de Auditoría y Cumplimiento:

1. La Comisión de Auditoría y Cumplimiento estará formada por un mínimo de tres miembros, y un máximo de cinco miembros, todos no ejecutivos.

2. Los miembros de esta Comisión designarán, de entre ellos, al Presidente de la misma, el cual deberá ser sustituido cada cuatro años, pudiendo ser reelegido una vez transcurrido el plazo de un año desde su cese. Los miembros de la Comisión de Auditoría y Cumplimiento designarán un Secretario al Secretario o al Vicesecretario del Consejo de Administración, que si no fueran miembros del Comité, tendrán voz, pero no voto.

3. La Comisión de Auditoría y Cumplimiento tendrá las siguientes funciones:

- a) Proponer al Consejo de Administración para su sometimiento a la Junta General de Accionistas la designación del Auditor de Cuentas, así como sus condiciones de contratación, el alcance de su mandato profesional y, en su caso, la revocación o no renovación de su nombramiento.
- b) Revisar las cuentas de la Sociedad y del Grupo, vigilar el cumplimiento de los requerimientos legales y la correcta aplicación de los principios de contabilidad generalmente aceptados, así como informar las propuestas de modificación de principios y criterios contables sugeridos por la dirección.
- c) Supervisar los servicios de Auditoría interna.

- d) Conocer el proceso de información financiera y los sistemas internos de control.
 - e) Servir de canal de comunicación entre el Consejo y el Auditor de Cuentas, evaluar los resultados de cada Auditoría y las respuestas del equipo de gestión a sus recomendaciones y mediar en los casos de discrepancias entre aquél y éste en relación con los principios y criterios aplicables en la preparación de los estados financieros.
 - f) Supervisar el cumplimiento del Contrato de Auditoría, procurando que la opinión sobre las Cuentas Anuales y los contenidos principales del informe de Auditoría sean redactados de forma clara y precisa.
 - g) Velar por la independencia del Auditor de Cuentas, prestando atención a aquellas circunstancias o cuestiones que pudieran ponerla en riesgo y a cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la Auditoría de Cuentas, así como recibir información y mantener con el Auditor de Cuentas las comunicaciones previstas en la legislación de Auditoría de Cuentas y en las normas técnicas de auditoría. Y, en concreto, verificar el porcentaje que representan los honorarios satisfechos por todos los conceptos sobre el total de los ingresos de la firma auditora, y la antigüedad del socio responsable del equipo de auditoría en la prestación del servicio a la Sociedad. En la Memoria anual se informará de los honorarios pagados a la firma Auditora, incluyendo información relativa a los honorarios correspondientes a servicios profesionales distintos a los de Auditoría.
 - h) Conocer antes de su difusión la información financiera periódica que, además de la anual, se facilite a los mercados y sus órganos de supervisión, y velar porque se elabore conforme a los mismos principios y prácticas de las Cuentas Anuales.
 - i) Supervisar el cumplimiento del Código de Conducta de INMOBILIARIA URBIS, S.A., en los Mercados de Valores, de los Manuales y procedimientos de prevención de blanqueo de capitales y, en general, de las reglas de gobierno y cumplimiento de la Sociedad y hacer las propuestas necesarias para su mejora. En particular, corresponde a la Comisión recibir información y, en su caso, emitir informe sobre medidas disciplinarias a miembros de la alta Dirección.
 - j) Revisar el cumplimiento de las acciones y medidas que sean consecuencia de los informes o actuaciones de inspección de las autoridades administrativas de supervisión y control.
 - k) Conocer y, en su caso, dar respuesta a las iniciativas, sugerencias o quejas que planteen los accionistas respecto del ámbito de las funciones de este Comité.
 - l) Informar las propuestas de modificación del presente Reglamento con carácter previo a su aprobación por el Consejo de Administración.
 - m) Informar, a través de su Presidente, en la Junta General de Accionistas a la que se someta la aprobación de las Cuentas Anuales sobre las cuestiones que en ella planteen los accionistas en materia de su competencia.
3. Los servicios de Auditoría interna de la Compañía dependerán del Consejo de Administración, al que reportarán. Sin perjuicio de ello, los servicios de Auditoría interna de la Compañía atenderán los requerimientos de información que reciban de la Comisión de Auditoría y Cumplimiento en el ejercicio de sus funciones.
4. La Comisión de Auditoría y Cumplimiento se reunirá, al menos, dos veces al año y cuantas veces sea convocada por su Presidente cuando lo estime oportuno o sea requerido al efecto por acuerdo del propio Comité o a solicitud de dos cualesquiera de

sus miembros. Está obligado a asistir a sus reuniones y a prestarle su colaboración y acceso a la información de que disponga cualquier miembro del equipo directivo o del personal de la Sociedad que sea requerido a tal fin, y pudiendo requerir también la asistencia del Auditor de Cuentas. Una de sus reuniones estará destinada necesariamente a evaluar la eficiencia y el cumplimiento de las reglas y procedimientos de gobierno de la Sociedad y a preparar la información que el

Consejo ha de aprobar e incluir dentro de la documentación pública anual.

5. La Comisión de Auditoría y Cumplimiento podrá recabar asesoramientos externos en los términos del artículo 23 del presente Reglamento.

6. A través de su Presidente, la Comisión de Auditoría y Cumplimiento informará al Consejo de Administración, al menos, dos veces al año.

* * *